

BEBAUUNGSPLAN NR. 89 C

ALTER LOHHOFER ORTSTEIL DER STADT UNTERSCHLEISSHEIM

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 19.03.2012

BEBAUUNGSPLAN NR. 89 C

ALTER LOHHOFER ORTSTEIL

B E G R Ü N D U N G

Fassung vom 19.03.2012

1. ANLASS DER AUFSTELLUNG

Der Bebauungsplan Nr. 89 C ist eine Änderung des seit dem 15.09.1994 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 89 A "Baudichteplan für den alten Lohhofer Ortsteil". Dieser Bebauungsplan war aufgestellt worden, um den typischen Charakter dieses Ortsteils - einer Siedlung aus den 30er Jahren - zu bewahren. Es sollte vermieden werden, dass die vorhandene Struktur einer Gartenstadt durch eine zu intensive Nutzung der Grundstücke verloren geht, andererseits sollte den Bürgern eine angemessene Ausnutzung ihrer Grundstücke ermöglicht werden. Dies war nur durch die Regelungen eines Bebauungsplans durchführbar, da durch die Bautätigkeit vor Erstellung des Bebauungsplans eine völlig heterogene Dichtestruktur entstanden war. Hierdurch bestand die Gefahr, dass hohe Dichten in das Gebiet durch eine weitere Anwendung des § 34 BauGB hineingewachsen wären. Andererseits wäre in Teilbereichen nur eine Bebauung entsprechend der ursprünglichen GFZ von 0,15 zulässig gewesen. Diese Planungsziele sowie die Festsetzungen sind in der Begründung zum rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 89 A eingehend dargestellt. Die gleichen Planungsziele sind auch für den Bebauungsplan Nr. 89 C maßgebend. So wurden die Festsetzungen der einzelnen Änderungsfassungen bis auf die im Folgenden dargestellten Änderungen beibehalten. Die Begründung nimmt somit nur zu den Änderungen Stellung.

Der Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat am 29.06.1995 gefasst. Zur Vereinfachung des Bauvollzugs wurde für die Änderungsfassungen bis 14.03.2005 beschlossen, für die Reinen Wohngebiete nur die GRZ und die Höhenentwicklung als Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung anzugeben. Hierdurch sollte erreicht werden, dass eine Genehmigungsfreistellung gem. Art. 64 der damals gültigen BayBO (jetzt: Art. 58 BayBO 2008) auch möglich ist, wenn die Vollgeschossgrenze geringfügig überschritten würde.

Planungsabsicht der Stadt ist jedoch nun, einem allgemeinen Wunsch der Bauwerber folgend, in diesem Gebiet auch andere Haus- und Dachformen zu ermöglichen. In der Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 18.02.2008 wurde diesem Wunsch entsprechend eine Änderung und Erweiterung der Festsetzungen zur Dachform beschlossen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend durch Festsetzung einer GFZ sichergestellt.

Die vorliegende Planfassung vom 19.03.2012 beruht auf den Beschlüssen der Bauausschuss-Sitzungen vom 02.06.2008, 30.06.2008, 24.11.2008, 23.05.2011, 17.10.2011, 16.01.2012 und 19.03.2012 für den Bebauungsplan Nr. 89 C.

Für die Umgriffsänderung im Bereich des Radweges an der Ingoldstädter Straße (Gebietsplan Nr. 8) gilt der Bauausschuss - Beschluss vom 24.11.2008 für den den Bebauungsplan Nr. 139. Der Radweg wird zum größten Teil in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans übernommen.

Für die Umgriffsänderung durch Ausgliederung des bisherigen Gebietes WA 41 an der Feldstraße (Gebietsplan Nr. 9) gilt der Bauausschuss-Beschluss vom 19.01.2009 für den Bebauungsplan Nr. 136. Das Gebiet WA 41 wird in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans übernommen.

Für die Umgriffsänderung durch die Einbeziehung der Straßenflächen im Bereich des Gebietes MI 8 (südl. Ingoldstädter Straße, Fl. Nr. 1015/4, 1019/7 und Alexander-Pachmann-Straße Fl. Nr. 1002/42) gilt der BA-Beschluss vom 17.10.2011.

Der Bebauungsplan wurde am 19.03.2012 als Satzung beschlossen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Für den Geltungsbereich gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim, rechtswirksam seit dem 18.02.1993. Die Änderungen von WR in WA in den Gebieten Nr. 15, 16, 18, 28 und 30 sind in der 21. Flächennutzungsplan-Änderung berücksichtigt und seit dem 04.05.2005 rechtskräftig.

Die Änderung des Bauraums auf Flur-Nr. 1507/2 (Gebiet 21.1) gem. dem Beschluss vom 14.03.2005 und damit die Aufgabe der bisher ausgewiesenen privaten Grünfläche sowie die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für die Nachbarschaftshilfe e.V. auf Fl. Nr. 1287 und 1288 bedingt eine weitere Änderung des Flächennutzungsplans. Die Berichtigung erfolgt im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Das Verfahren hierfür wird im Laufe des Jahres 2012 weitergeführt.

3. BEWERTUNG DER UMWELTSITUATION

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Änderungsbebauungsplan mit Plandatum 06.05.1996. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind jedoch gemäß den Überleitungsvorschriften des § 244 BauGB erforderlich, da die Fassung vom 18.02.2008 nach dem 20.07.2006 ausgelegt wurde. Der Umweltbericht liegt der Begründung als Anlage bei.

Der Bebauungsplan erfüllte jedoch auch bisher schon eine der wesentlichen Forderungen des § 1a Abs. 2 BauGB:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde der Gartenstadtcharakter der Ursprungssiedlung trotz der hier geforderten und erreichten Nachverdichtung weitgehend erhalten. Ein wesentlicher Aspekt der Nachverdichtung ist die Nutzung von vorhandener Erschließung und Infrastruktur für die neu zuschaffenden Wohnbauflächen. Es werden hierdurch keine neuen zusätzlichen Flächen für die öffentliche Erschließung benötigt.

Obwohl die höhere Baudichte auch einen höheren notwendigen Bedarf an befestigten Flächen erfordert, ist die Flächenbilanz Wohnbauflächen zu Erschließungsflächen wesentlich günstiger und nachhaltiger als bei einer völligen Neuausweisung. Die größere Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächen gemäß §§ 19 (2) und (4) BauNVO (Punkt C.3.1 und C.3.2 der Festsetzungen) wird hierdurch wieder ausgeglichen.

4. ÄNDERUNGEN DER FESTSETZUNGEN DES RECHTSGÜLTIGEN BEBAUUNGSPLANS NR. 89 A.

Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 89 A wurden bis auf die nachfolgend erläuterten Änderungen übernommen. Eine eingehende Erläuterung der Festsetzungen ist somit in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 89 A enthalten. Auf die wichtigsten Grundsätze soll hier noch einmal hingewiesen werden:

- Verhinderung von Spitzenwerten in der Baudichte.
- Ermöglichen einer für alle gerechten Ausnutzung der Grundstücke.
- Regelung der Höhenentwicklung, vor allem im Rückgebäudebereich.
- Regelung des Stellplatzproblems
- Erhalt des Ortsbildes durch Festsetzungen zur Baugestalt und zur Grünordnung.

Die Ausweisungen zur Art der baulichen Nutzung wurden entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur festgesetzt.

Zusätzlich wurde die Bestimmung aufgenommen, dass in den Reinen Wohngebieten für Einzelhäuser nur 3 Wohneinheiten, für Doppelhäuser nur 2 Wohneinheiten zulässig sind. Die besonderen städtebaulichen Gründe gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 6 BauGB sind hier gegeben, da das erklärte Ziel des Bebauungsplans, der Erhalt der baulichen Struktur, durch diese Bestimmung sehr wesentlich beeinflusst wird.

Die Ausweisungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen für den größten Teil des Gebiets einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,4. Bei der Umsetzung hat sich gezeigt, dass damit eine ausreichende Bebaubarkeit gewährleistet wird, eine zu hohe Baudichte und die damit zusammenhängende Beeinträchtigung der Wohnbereiche jedoch vermieden werden kann. Gebiete, die aufgrund der vorhandenen Bebauung eine höhere GRZ und GFZ erfordern, wurden berücksichtigt.

4.1 Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauform

Für die Bebauungsplan-Fassungen vom 16.05.1996 bis zum 14.03.2005 galten bisher folgende Festsetzungen:

Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch die GRZ von 0,25 (Fassung 15.01.2007) in Verbindung mit den Wandhöhen festgesetzt. Die Wandhöhen wurden für Bereiche, in denen II Geschosse zulässig sind, mit 6,35 m festgesetzt, für Bereiche mit dem Planzeichen II (D) (Erdgeschoss und Dach als Vollgeschoss zulässig) mit 3,90 m. Bei Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten wurde für die Bereiche mit II Geschossen eine Wandhöhe von 6,70 m bzw. 7,0 m zugelassen, um die bei gewerblichen Nutzungen erforderliche größere Raumhöhe zu berücksichtigen. Für die Bereiche mit III Geschossen wurde $6,70\text{ m} + 2,80\text{ m} = 9,50\text{ m}$ festgesetzt.

In diesen Zahlen ist eine Sockelhöhe von 0,25 m und eine Kniestockhöhe von 0,2 m für die zweigeschossigen und 0,5 m für die eingeschossigen Gebäude mit Dachausbau enthalten.

Durch diese Festsetzungen sollte erreicht werden, dass das im Bebauungsplan Nr. 89 A festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird.

Durch die Wandhöhe von 3,90 m für die rückwärtigen Grundstücke wurde erreicht, dass die Grenze zum Vollgeschoss nicht oder nur geringfügig überschritten wurde und somit eine rechnerische GFZ von ca. 0,4 in den meisten Fällen eingehalten wurde.

Für die Bebauungsplan-Fassungen ab dem 18.02.2008 wurden die Bestimmungen in folgender Weise neu gefasst:

Die neuen Bestimmungen sollen nicht nur Satteldächer sondern auch eine andere Ausformung der Gebäude hinsichtlich Dachform und Höhenentwicklung ermöglichen ohne die gewünschte Dichte von GFZ 0,4 zu erhöhen. Dies wird durch Haustypen als Systemschnitte erreicht, in denen Dachform und Höhen in Abhängigkeit gemeinsam festgelegt sind. Hierdurch können auch für den rückwärtigen Bereich größere Wandhöhen mit flach geneigteren Dächern erlaubt werden, da für die Geschossfläche wieder eine GFZ von 0,4 eingeführt und somit die angestrebte Dichte für das Gesamtgrundstück gesichert werden konnte. Um auch den heutigen Anforderungen an ein behindertengerechtes Bauen entgegen zu kommen, wurde die GRZ wieder auf 0,3 angehoben, um größere ebenerdige Grundrisse zu ermöglichen. In der Kombination von GRZ 0,3 und GFZ 0,4 ist die erwünschte Dichte gesichert.

Für das Gebiet MI 8 (Fl. Nr. 1002 und 1002/42) wurde durch BA-Beschluss vom 23.05.2011 eine Ausweitung des Bauraumes und der Geschossfläche auf Fl. Nr. 1002 (Bauereigaststätte) sowie durch BA-Beschluss vom 17.10.2011 eine Anhebung der GRZ/GFZ auf 0,6/1,0 entsprechend dem benachbarten Gebiet MI 7 beschlossen. Zu berücksichtigen war auch die GFZ von ca. 1,4 im gegenüberliegenden Gebiet des Bebauungsplanes 140.

Das Gebiet der Nachbarschaftshilfe e.V. auf Fl. Nr. 1287 / 1288 wurde als Gemeinbedarfsfläche mit einer GRZ/GFZ von 0,6/0,8 ausgewiesen.

4.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Im Rahmen des Bauvollzugs hat sich gezeigt, dass die bisherige Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ (50 % für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO und weitere 12 % für Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO (Terrassen, Wintergärten, Balkone und Dachüberstände) nicht ausreichend sind und somit die angestrebte Genehmigungsfreistellung in den meisten Fällen nicht durchführbar ist. Um diese für die Mehrheit der Bauanträge zu ermöglichen, wurden aufgrund von planerischen Untersuchungen und durch die Auswertung von Baueingaben Grenzwerte für die Überschreitung der festgesetzten GRZ ermittelt und in Pkt. C.3.1 und C.3.2 der Festsetzungen ermöglicht.

Alle befestigten Flächen dürfen jedoch gem. Pkt. C.10.4 der Festsetzungen nur wasserdurchlässig ausgeführt werden.

4.3 Änderungen zur Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des Bauausschuss-Beschlusses vom 13.03.2000 wurde für den Bereich Siedler-/ , Linden-/ , Sportplatz-/ , Buchenstraße eine Strukturuntersuchung der vorhandenen und künftig zulässigen gewerblichen Nutzung durchgeführt, um die Entwicklung in diesem Gebiet zu analysieren. Ziel der Untersuchung sollte eine maßvolle Umplanung von WR in WA mit entsprechender Änderung der Festsetzungen zur Erleichterung gewerblicher Nutzungen sein.

Aufgrund dieser Untersuchung wurden in der Fassung vom 15.01.2001 die Gebiete WA 16.2, 15, 18 und 28 neu ausgewiesen, da hier, auch wegen der Nachbarschaft des Wohn- und Geschäftsblocks auf Flur-Nr. 1456/2, eine stärkere gewerbliche Nutzung bereits vorhanden bzw. zu erwarten ist.

Für diese Gebiete wurde eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Dies berücksichtigt den vorhandenen Baubestand und die durch Festsetzung ermöglichten Erweiterungen (Vordach für gewerbliche Nutzungen).

Für WA-Gebiete auf der Alleestraße, die bereits jetzt eine GRZ von 0,4 und GFZ von 0,55 haben, wurde die GFZ entsprechend auf 0,6 angehoben (WA 13, 16.1, 24 – 27). Ebenso wurden die Mischgebiete MI 17 und 19 angepasst.

Für alle diese Gebiete wurde eine Wandhöhe von max. 6,70 m ausgewiesen, um für das EG die in der BayBO vorgeschriebene Raumlichte von 3,00 m zu ermöglichen.

Für alle Mischgebiete (Pkt. 2.3 der Festsetzungen) wurde festgesetzt, dass Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig sind.

4.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Freiflächengestaltung

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen waren für den Bebauungsplan Nr. 89 A in der "Örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung für den alten Lohhofer Ortsteil" enthalten. Da sich diese Trennung im Bauvollzug als nicht praktikabel erwiesen hat, wurden jetzt alle Festsetzungen der Gestaltsatzung in den Bebauungsplan integriert.

Sie wurden voll inhaltlich übernommen bis auf folgende Änderungen:

- Die Festsetzungen zur Freiflächengestaltung, bisher Bestandteil der Gestaltsatzung, wurden von der sachlichen Aussage her beibehalten, jedoch eindeutiger gefasst und für die Fassung vom 19.01.2004 durch eine Pflanzliste und Hinweise zum Freiflächengestaltungsplan ergänzt.
- Im Hinblick auf die gestiegenen Anforderungen an den Wärmeschutz und um eine ausreichende Belichtung der Aufenthaltsräume im Dachgeschoss zu ermöglichen wurde für die stehenden Dachgauben eine Größe von 1,6 x 1,6 m zugelassen.
- Die Festsetzungen zur Dachform wurden ergänzt durch die Festsetzung, dass die Firstlinie bei rechteckigen Gebäudegrundrissen entlang der Längsseite zu verlaufen hat.

Bei den Festsetzungen zur Freiflächengestaltung war bisher bezüglich der Erhaltung des Baumbestandes die Abgrenzung zur gültigen Baumschutzverordnung der Stadt undeutlich. Im Bebauungsplan Nr. 89 C wird zur Klarheit dargestellt, dass die Festsetzungen ausschließlich bei baulichen Maßnahmen gelten, für die ein Bauantrag und ein Freiflächengestaltungsplan (auch bei Genehmigungsfreistellungsverfahren) vorzulegen ist. Bei beabsichtigter Beseitigung von Bäumen ohne jede veranlassende Bautätigkeit gilt die Baumschutzverordnung.

Zudem besteht zwischenzeitlich die Auffassung, dass die in der Gestaltsatzung unter § 10 „Ordnungswidrigkeiten“ vorgenommene Festsetzung einer Ausgleichszahlung in Ermangelung der konkreten Rechtsgrundlage gestrichen werden sollte. Die Festsetzung wurde 1993 im Rahmen der Neuregelung in § 8 a des Bayerischen Naturschutzgesetzes aufgenommen. Der § 8 a BayNatSchG gilt jedoch nach heutiger Rechtsauffassung nur bei Neuschaffung von Baurecht und nicht in Gebieten wie z. B. dem alten Lohhofer Ortsteil, in dem bereits seit Jahrzehnten Baurecht nach § 34 BauGB bzw. Bundesbaugesetz gilt und der Bebauungsplan lediglich für eine städtebauliche Vereinheitlichung des bestehenden Baurechts sorgt.

Wintergärten

Die Festsetzung für Wintergärten wurde neu geregelt und vereinfacht. Das Maß der baulichen Nutzung darf für erdgeschossige Wintergärten nun bis zu 10 m² überschritten werden. Für Wintergärten, die sich innerhalb des Nutzungsmaßes bewegen, gibt es somit keine Größenbeschränkung mehr. Beibehalten wurde die Regelung, dass durch die Wintergärten nicht mehr als 2/3 der Fassadenlänge eingenommen werden darf.

In der Fassung vom 15.01.2001 wurden die Festsetzungen weiter präzisiert und eine Grenzbebauung für Doppelhäuser ermöglicht.

Stellplatzzahl

In der Fassung vom 19.01.2004 wurde die bisher geltende Festsetzung von 1 Stellplatz pro WE erweitert und differenziert. Eine 2003 durchgeführte Stellplatzanalyse hat gezeigt, dass der Straßenraum nicht ausreicht, um den Bedarf an Besucher- und Zweitwagenstellplätzen zu decken. Zusätzlich wurde in der Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 18.02.2008 beschlossen, dass „bei einem Stellplatznachweis für mehr als vier Garagen dieser künftig in Tiefgaragen nachzuweisen ist“. Die in § 12 Abs. 4 und Abs. 6 BauNVO geforderten besonderen städtebaulichen Gründe sind hier gegeben, da hierdurch eine Reduzierung der ebenerdigen Versiegelung und dadurch ein Erhalt von Gartenflächen erreicht wird.

Vorgärten

Die bisher geltende Möglichkeit, zusätzlich zu der geforderten Stellplatzzahl von 1 St/WE noch Besucherstellplätze im Vorgartenbereich anordnen zu können, war festgesetzt worden, um den Straßenraum zumindest teilweise zu entlasten. Diese Festsetzung wurde mit Beschluss vom 15.11.2004 dahingehend geändert, dass Stellplätze im Vorgartenbereich nicht mehr zulässig sind (s. Pkt. C.3.6). Die jetzt festgesetzte erweiterte Anzahl der Stellplätze berücksichtigt bereits einen zusätzlichen Bedarf an Besucher- und Zweitwagenstellplätzen. Dadurch kann der ohnehin schmale Vorgartenbereich von Stellplätzen freigehalten und damit die negativen Auswirkungen auf das für Lohhof typische Orts- und Straßenbild vermieden werden.

5.0 ÄNDERUNGEN DES GELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans Nr. 89 A wurde um die Gebiete von drei angrenzenden, z. T. nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplänen erweitert. Diese Gebiete mussten bisher nach § 34 BauGB beurteilt werden, entsprechen in ihrer Struktur jedoch den Gebieten des Bebauungsplans Nr. 89 A.

Es wurde entsprechend dem bisherigen Bebauungsplan eine grundstücksweise Bestandsaufnahme durchgeführt, um Aussagen über die vorhandene und zu erwartende Baudichte machen zu können (s. Tabellen in der Anlage zur Begründung). Wie bei den Gebieten des bisherigen Bebauungsplans schwankt die Bestands-GFZ zwischen 0,1 und 0,6, die Durchschnitts-GFZ zwischen 0,2 und 0,28. Die rechnerisch ermittelte theoretische GFZ von 0,4 bedeutet nur bei einigen Einzelgrundstücken eine Verminderung des bisherigen Baurechts (s. Anlage Nr. 1). Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Gestaltsatzung wurden für diese Gebiete bereits bisher zur Beurteilung von Neubauten herangezogen.

Die Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend den in der Struktur ähnlichen Gebieten vorgenommen.

Für die Fassung vom 18.02.2008 wurde ein geplanter Fuß- und Radweg im Bereich der Ingolstädter Straße mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Dieser Radweg an der Ingolstädter Straße wurde jedoch durch Bauausschuss – Beschluss in der Fassung vom 12.09.2011 teilweise wieder aus dem Geltungsbereich (Gebietsplan Nr. 8) herausgenommen und dem Bebauungsplan Nr. 139 zugeordnet.

Ebenso wurden durch Bauausschuss–Beschluss die Gebiete 41.1 bis 41.4 (Gebietsplan Nr. 9) in der Fassung vom 12.09.2011 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89C herausgenommen und dem Bebauungsplan Nr. 136 zugeordnet.

Im Bereich des überarbeiteten Mischgebietes MI 8 (Gebietsplan Nr. 2) wurden die angrenzenden Straßenbereiche in den Geltungsbereich aufgenommen.

5.1 Gebiet Nr. 20.1

Änderung des Bebauungsplans Nr. 92
zwischen Bezirks-, Siedler-, Eichen-, Ingolstädter Straße.

Verfahrensstand:

Dieser Bebauungsplan wurde nicht rechtskräftig. Das Verfahren wurde voll durchgeführt, das Anzeigeverfahren jedoch von der Gemeinde zurückgenommen, da der Bebauungsplan nicht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt war (Schreiben des Landratsamtes vom 10.10.1988).

Das Gebiet musste bisher nach § 34 BauGB beurteilt werden.

5.2 Gebiet Nr. 30.2

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89 A/I
für das Gebiet Fichtenstraße, Birkenstraße, Lärchenweg.

Verfahrensstand:

Der Bebauungsplan war ursprünglich ein Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 89 A, wurde dann jedoch abgetrennt, um ein schnelleres Verfahren zu ermöglichen. Nach der Planreife wurde das Verfahren nicht weitergeführt, so dass der Bebauungsplan nicht rechtskräftig ist. Die Festsetzungen haben immer denen des Bebauungsplans 89 A entsprochen.

5.3 Gebiet Nr. 42

Änderung des Bebauungsplans Nr. 83
zwischen Fichten-, Feld-, Allee-, Tannenstraße und nördlicher Ecke Allee-/ Feldstraße.

Verfahrensstand:

Fassung vom 14.05.1984, rechtskräftig seit 15.05.1987.

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, der nur folgende Festsetzungen enthält:

- GFZ 0,45,
- Baugrenze mit einem durchschnittlichen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie.

Alle anderen Kriterien waren nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die ausgewiesene GFZ von 0,4 bedeutet jedoch keine Baurechtsminderung gegenüber der GFZ von 0,45 des Bebauungsplans Nr. 83, da hier noch die BauNVO vom 15.09.1977 anzuwenden ist, die die Anrechnung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss auf die Geschossfläche vorschrieb.

Die Gebietszahl Nr. 42 wurde trotz Wegfall des Gebietes Nr. 41 auch für die Fassung vom 19.03.2012 beibehalten.

6.0 BERECHNUNGEN

Für den Bebauungsplan Nr. 89 A wurden die Aussagen zu den zu erwartenden Geschossflächen- und Einwohnerzahlen aufgrund einer Bestandsaufnahme im Jahre 1985 berechnet und entsprechend dem jeweiligen Verfahrensstand fortgeschrieben. Diese Werte wurden für die Berechnungen des Bebauungsplans Nr. 89 C übernommen, da die Änderungen in diesem Bereich sich mehr auf das Ermöglichen gewerblicher Nutzung beziehen und keine wesentliche Auswirkung auf die Einwohnerzahlen haben.

Für die neu hinzugekommenen Gebiete wurde eine entsprechende Bestandsaufnahme durchgeführt. Die Aussagen über die zu erwartenden Geschossflächen- und Einwohnerzahlen wurden auf der Basis einer GFZ von 0,4 errechnet.

Es wurden bei der Geschossflächenberechnung gem. § 20 Abs. 3 BauNVO nur die Vollgeschosse berücksichtigt.

Die Maße für die Bestandsberechnung wurden aus den Katasterplänen ermittelt, die Geschossezahlen durch Ortsbegehung. Die ermittelten Werte dienen ausschließlich der städtebaulichen Aussage. Sie sind nicht als Bestandsaussagen für Eingabepläne geeignet.

Für die Berechnung der Einwohner wurde 40 m² GF/EW angesetzt.

Der Wegfall des Gebiets 41 in der Fassung vom 12.09.2011 wurde bei der Berechnung berücksichtigt.

Die Verringerung des Netto-Baulandes im Gebiet Nr. 8 (Straßenerweiterung) um 110 m² wurde wegen der geringen Auswirkung bei den Geschossflächen- und Einwohner-Berechnungen nicht berücksichtigt.

6.1 Aus den in der Anlage beigefügten Tabellen ergeben sich folgende Werte:**Nettobauland:**

Bebauungsplan 89 A		549.352 m ²
abzüglich Gebiete 41, 1 - 4	-	8.670 m ²
abzüglich Straßenerweiterung Gebiet Nr. 8	-	110 m ²
Gebiet 20.1		17.923 m ²
Gebiet 30.3		11.730 m ²
Gebiet 42 / 39 T		23.975 m ²
		<u>53.628 m²</u>
		594.200 m²

Geschossfläche Bestand:

Bebauungsplan 89 A		169.534 m ²
abzüglich Gebiete 41, 1 - 4	-	2.277 m ²
Gebiet 20.1		4.735 m ²
Gebiet 30.3		2.326 m ²
Gebiet 42		5.926 m ²
		<u>12.987 m²</u>
		180.244 m²

Geschossfläche gemäß Baurecht

Bebauungsplan 89 A		259.417 m ²
abzüglich Gebiete 41, 1 - 4	-	4.768 m ²
Gebiet 20.1		7.169 m ²
Gebiet 30.3		4.692 m ²
Gebiet 42		9.280 m ²
		<u>21.141 m²</u>
		275.790 m²

Geschossflächenmehrung

Bebauungsplan 89 A		89.883 m ²
abzüglich Gebiete 41, 1 - 4	-	2.491 m ²
Gebiet 20.1		2.434 m ²
Gebiet 30.3		2.366 m ²
Gebiet 42		3.663 m ²
		<u>8.463 m²</u>
		95.855 m²

Einwohner insgesamt

Bebauungsplan 89 A		6.404 EW
abzüglich Gebiete 41, 1 - 4	-	119 EW
Gebiet 20.1		179
Gebiet 30.3		117
Gebiet 42		232
		<u>528 EW</u>
		6.813 EW

Einwohnermehrung

Bebauungsplan 89 A		2.182 EW
abzüglich Gebiete 41, 1 - 4	-	62 EW
Gebiet 20.1		61
Gebiet 30.3		59
Gebiet 42		92
		<u>212 EW</u>
		2.332 EW

Wie schon bei der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 89 A erläutert, handelt es sich bei diesen Zahlen um theoretische Endzahlen.

6.2 Flächen für Kinderspielplätze

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den bereits bebauten alten Lohhofer Ortsteil. In diesem gewachsenen, kleinteilig strukturierten Ortsteil verfügte die Stadt bereits bei der Aufstellung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 89 A nicht über die erforderlichen Grundstücksflächen, um die nach DIN 18034 auszuweisen- den Spielplatzflächen zu schaffen. Die Erweiterung des Geltungsbereichs (s. Punkt 4.0) bezieht sich ebenfalls nur auf bereits bebaute Gebiete.

Das Flächendefizit besteht somit in gleichem Maße, wie schon bei dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 89 A. Die Stadt ist jedoch bemüht, alle zur Verfügung stehenden Möglichkeiten zur Verbesserung der Situation zu realisieren.

Für einen qualifizierten Bebauungsplan müssen in der Regel 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:

Altersgruppe:

1. Kleinkinder	bis 6 Jahre	0,75 m ²
2. Kinder	6 - 12 Jahre	0,75 m ²
3. Jugendliche	12 - 18 Jahre	0,75 m ²
4. Erwachsene und Familie		1,50 m ²

Der Flächenbedarf für die Altersgruppen 1 - 3 ist bei der errechneten Einwohnerzahl von 6.813 EW somit je Altersgruppe 5.109 m² (Bruttofläche incl. Wege und Bepflanzung).

Da dieser Flächenbedarf in dem Gebiet selber nicht voll abgedeckt werden kann, müssen die einzelnen Altersgruppen differenziert beurteilt werden, um die vorhandenen Flächen am besten zu nutzen.

Im Geltungsbereich wurden folgende Flächen ausgewiesen:

- Spielplatz an der Bezirksstraße	3.460 m ²
- Spielplatz an der Alleestraße	<u>2.806 m²</u>
	6.266 m ²

In erreichbarer Nähe zum Geltungsbereich sind vorhanden:
(s. auch Anlage Nr. 5, Lageplan der öffentlichen Spielplätze)

Spielplatz am Lohwald	2.000 m ²
Spielplatz an der Feldstraße	1.123 m ²
Spielplatz Lilienstraße	120 m ²
Spiel- und Bolzplatz Keplerstraße	3.000 m ²
Spiel- und Bolzplatz Sperberweg	650 m ²

sowie die zahlreichen Spielangebote des ca. 8 ha großen, unmittelbar anschließenden Valentinsparks mit Kleinkinderspielplatz, zwei Bolzplätzen sowie einem Klein-Fußballfeld von 30 x 40 m, Geräte-Spielplatz für alle Altersgruppen mit Kletterfelsen, Seilbahn u a. m.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Flächen wurden für die Kinder der Altersgruppe 1 und 2 ausgewiesen, da hier ein wohnungsnahes Spielplatzangebot notwendiger ist als bei den Jugendlichen und Erwachsenen.

Altersgruppe 1 (Kleinkinder bis 6 Jahre)

Für die Kleinkinder wurde auf dem Spielplatz Alleestraße eine Teilfläche von ca. 800 m² (netto) vorgesehen, da hier die beste Erreichbarkeit gegeben ist und die wenigen Bereiche für Geschosswohnungsbau in unmittelbarer Nähe liegen. Es wird jedoch, wie schon im rechtsgültigen Bebauungsplan, davon ausgegangen, dass in einem Gebiet mit hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhäusern die Spielflächen erfahrungsgemäß in den dazugehörigen Privatgärten eingerichtet werden, der Flächenbedarf somit hauptsächlich hier abgedeckt wird.

Altersgruppe 2 (Kinder 6 - 12 Jahre)

Für diese Altersgruppe wurde der Spielplatz an der Bezirksstraße und ein Teil des Spielplatzes an der Alleestraße ausgewiesen. Der Flächenbedarf für diese Altersgruppe ist mit ca. 5.200 m² somit innerhalb des Plangebietes abgedeckt. Die Erreichbarkeit (max. ca. 400 m Fußweg) ist jedoch zum Teil nicht gegeben. Die oben erwähnten umliegenden Spielplätze sind jedoch auch für diese Altersgruppe ausgestattet.

Altersgruppe 3 (Jugendliche 12 - 18 Jahre)

Der Flächenbedarf für diese Altersgruppe ist teilweise auf den umliegenden Spiel- und Bolzplätzen, hauptsächlich jedoch durch die zahlreichen Angebote des Valentinsparks erfüllt. Die laut DIN zumutbare Fußwegentfernung von 1.000 m ist in jedem Fall gegeben.

Altersgruppe 4 (Erwachsene und Familie)

Der Flächenbedarf für Erwachsene und Familien ist durch den Sportpark der Stadt, der ebenfalls in erreichbarer Nähe liegt, gegeben.

7.0 SCHALLSCHUTZ

Im Plangebiet kommt es im Bereich der Bahnlinie München - Regensburg sowie im Bereich der Alleestraße zu Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 [1]. In den Punkten C 11 sowie D 3 der Festsetzungen und Hinweise wurden die erforderlichen Maßnahmen aufgeführt.

7.1 Bahnlinie München - Regensburg

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Trasse der Bahnlinie München - Regensburg und der S-Bahn-Linie S 1.

Die von der Bahn / S-Bahn ausgehenden Immissionen wurden in der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung der Firma Müller-BBM vom 15.12. 1997 untersucht und die notwendigen Maßnahmen aufgezeigt.

Zusätzlich wurde eine ergänzende schalltechnische Untersuchung von der Firma Müller-BBM mit Datum 27. 10.2008 durchgeführt, um die Festsetzungen anhand des aktuellen Standes überprüfen zu können.

Die Untersuchung hat ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Untersuchungsgebiet in weiten Bereichen – vor allem an den zur Bahnlinien hin orientierten Fassaden überschritten werden.

In den unterschiedlichen Gebieten innerhalb der Gebietspläne 1 und 2 (WR, WA, MI) treten im ungünstigsten Fall die folgenden Überschreitungen auf:

- **WR-Gebiete** Überschreitungen tagsüber um bis zu 10 dB (A) und nachts um bis zu 19 dB (A)
- **WA-Gebiete** Überschreitungen tagsüber um bis zu 13 dB (A) und nachts um bis zu 22 dB (A)
- **MI-Gebiete** Überschreitungen tagsüber um bis zu 5 dB (A) und nachts um bis zu 14 dB (A)
- **Gemeinbedarfsfläche** Für die Gemeinbedarfsfläche ist ein Neubau mit einer Nutzung als Familienzentrum (u.a. Kinder-Tagesbetreuung zur Aufgabenhilfe), ein offener Treff und die hierfür notwendige Verwaltung vorgesehen. Das Gebäude wird während der Nacht nicht genutzt.
Von Seiten des Landesamtes für Umweltschutz (LfU) wird angestrebt, dass der ORW von Allgemeinen Wohngebieten (WA) eingehalten wird. Die Überschreitung tagsüber entspricht somit den WA-Gebieten.

Bis auf die Gebiete WR 10.1 bis 10.3 werden auch die (höher ausfallenden) Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten – zumindest in der Nachtzeit. Die Beurteilungspegel mit Überschreitung des jeweiligen Immissionsrichtwertes werden in den Gebäudelärmkarten 1 und 2 im Anhang A des Gutachtens zeichnerisch größer dargestellt als die Beurteilungspegel mit Einhaltung der Immissionsgrenzwerte.

Da das Gebiet bereits bebaut ist, kommen nur bauliche Schallschutzmaßnahmen in Betracht, die entweder im Falle der Sanierung oder des Ersatzes eines bestehenden Gebäudes durch ein neues Gebäude zur Anwendung kommen können. Die erforderlichen hieraus resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile betragen:

- bis 40 m Abstand 45 dB (A)
- über 40 bis 85 m Abstand 40 dB (A)
- über 85 bis 190 m Abstand 35 dB (A)

Die Abstände sind auf die Mittelachse der ausgebauten Bahnstrecke bezogen.

Bei Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, wird der Einbau einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung empfohlen.

Die erforderlichen Maßnahmen wurden unter Punkt C 11.1 festgesetzt und bei den Hinweisen erläutert.

Die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung ist Bestandteil der Begründung (s. Anlage Nr. 3).

Des Weiteren sind in den an die Bahnlinie angrenzenden Gebieten (Gebietsplan Nr. 1 und 2) Beeinträchtigungen durch Erschütterungen bis zu einem Abstand von 30 - 50 m zu erwarten. Die entsprechend notwendigen Maßnahmen – Unzulässigkeit von schwimmenden Estrichen in schutzbedürftigen Räumen wie Wohnungen oder Büros - wurden ebenfalls unter Punkt C 11.1 festgesetzt.

7.2 Alleestraße

Die Alleestraße stellt eine wichtige innerörtliche Erschließungs- und Geschäftsstraße dar. Durch deren Immissionen kommt es laut der schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahre 1992 der Firma Dorsch Consult, ergänzt durch das Schreiben des Landratsamtes München vom 16.12.1992 zum Bebauungsplan Nr. 89 A, zu Über-

schreitungen der für ein Allgemeines Wohngebiet zulässigen Orientierungswerte von ca. 7 dB(A). Für die dahinter liegenden Wohngebiete ergeben sich noch Überschreitungen von ca. 5 dB(A), was Lärmschutzmaßnahmen erforderlich macht. Auch hier kommen nur bauliche Schutzmaßnahmen in Betracht. Gemäß Punkt D. 3.1 und 3.3 der Hinweise sind Maßnahmen zu treffen, die einen Innenschallpegel von 30 dB(A) am Tag und 25 dB(A) bei Nacht gewährleisten, z. B. Fenster der Schallschutzklasse 3, Belüftungseinrichtungen und Wintergärten.

Die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz ist beim Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung durch ein Schallschutzgutachten nachzuweisen.

7.3 Gewerbliche Nutzungen

Für alle innerhalb des Plangebiets geplanten gewerblichen Nutzungen ist beim Bauantrag und beim Antrag auf Nutzungsänderung ebenfalls ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das die Einhaltung der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte nachweist. Bei lärmarmen Nutzungen kann jedoch die Zustimmung der Immissionsbehörde beim Landratsamt München für eine Ausnahme eingeholt werden.

8.0 ATLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

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 Auffassung oder Umnutzung gewerblicher Standorte ist jedoch ein Verdacht auf Bodenverunreinigung nicht generell auszuschließen. Soweit Ansatzpunkte für eine Untersuchung gegeben sind, sind gem. Pkt. B.10 der Hinweise Maßnahmen entsprechend dem Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG durchzuführen.

9.0 ERDGASLEITUNGEN

Die Erdgas-Hochdruck- und -Niederdruckleitungen sowie die Erdgas-Druckregelanlage RE 131 dB (A) wurden entsprechend den Angaben der Stadtwerke München in die Gebietspläne eingetragen.

Zu der Erdgas-Hochdruckleitung muss von geplanten Gebäuden ein Sicherheitsabstand von mindestens 10 m eingehalten werden.

Die Druckregelanlage auf Flur-Nr. 1469 wurde von den Stadtwerken überprüft. Es wurde gemäß Schreiben vom 10.10.97 ein Sicherheitsabstand von 9,0 m zu einer geplanten Neubebauung zugestanden. Dies entspricht dem ausgewiesenen Bau-recht.

Zu allen Erdgasleitungen ist bei der Anpflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

Die Hausanschlussleitungen wurden nicht in die Gebietspläne eingetragen. Es ist jedoch zu beachten, dass Nebenanlagen und Wintergärten nicht über den Leitungen errichtet werden dürfen (s. auch Hinweise, Punkt D. 6.0).

10.0 AUSGLEICHSFLÄCHEN

10.1 Ausgleichsfläche für das Grundstück Flur-Nr. 1507/2

Aufgrund des Beschlusses vom 14.03.2005 wurde die bisherige private Grünfläche auf der Flur-Nr. 1507/2 überplant und in Bauland umgewandelt.

Damit wird die Bilanzierung des Eingriffes entsprechend der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sowie die Ausweisung einer Ausgleichsfläche (siehe Festsetzung Punkt C.13.0) notwendig.

10.2 Eingriffsregelung gem. Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Flächenbilanz“

Eingriffsbilanzierung

Flur-Nr. 1507/2
 Fläche 508 m²
 Eingriffstyp B (GRZ < 0,35)
 Eingriffskategorie: II – Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – oberer Wert
 Eingriffsfaktor: 0,8

Eingriffsberechnung $508 \times 0,8 = 406,4 \text{ m}^2$

Das Grundstück mit seinem Baumbestand stellt eine großzügige Stadteinfahrt in den Ortsteil Lohhof von der B 13 / BAB 92 dar. Gemeinsam mit dem gegenüberliegenden Park bildet der Baumbestand den Rest einer historischen Waldnutzung. Das Grundstück wird sowohl kulturhistorisch wie auch aus Sicht der Schutzgüter Landschaftsbild / Ortsbild sowie „Arten und Lebensräume“ als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betrachtet (Kategorie II – oberer Wert).

Ausschlaggebend für den Eingriffsfaktor ist im vorliegenden Fall die besondere Bedeutung für das Ortsbild. Minimierungsmaßnahmen, die den Eingriff wesentlich verringern können, sind sowohl aus Sicht des Flächenbedarfs für die geplante Bebauung (einschl. Erschließung) als auch hinsichtlich der zeitlichen Dimension einer Wiederherstellung des Baumbestands nicht vorstellbar.

Aus den genannten Gründen ergibt sich der Eingriffsfaktor 0,8.

Die Pläne Bestand / Bewertung und Eingriff / Ausgleich siehe Anlage 6 der Begründung.

11.0 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch das Wasserwerk Unterschleißheim.

Die Abwasserbeseitigung wird sichergestellt durch den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Gemeinden Unterschleißheim, Eching und Neufahrn.

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das Stromversorgungsnetz der E.on Energie AG.

Die Beseitigung der Abfälle wird sichergestellt durch die Stadt Unterschleißheim.

Planverfasser:
Bünnagel Architekten

Unterschleißheim, den 30.3.12

D. Bünnagel



.....
Dimut Bünnagel-Witte

La. Re
.....
1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR. 89 C DER STADT UNTERSCHLEISSHEIM

FASSUNG 19.03.2012

ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

- | | |
|-----------------|---|
| Anlage 1 | Berechnung der Geschoßflächen und Einwohner
für die Gebiete Nr. 20.1, 30.3 und 42 |
| Anlage 2 | Zusammenstellung der Gebiete 1 - 41
aus der Begründung des Bebauungsplans Nr. 89 A |
| Anlage 3 | Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung
Schienenverkehrsgeräusche vom 27.10.2008 |
| Anlage 4 | Übersichtskarte Lage der Kinderspielplätze |
| Anlage 5 | Umweltbericht |
| Anlage 6 | Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung Plan 1 und 2 |

Die Anlagen sind Bestandteil der Begründung

89c06-01.xls

Bebauungsplan Nr. 89 C der Stadt Unterschleißheim											
Anlage zur Begründung											
geänderter Bebauungsplan Nr. 92											
Gebiet Nr. 20.1											
				Bestand			Bebauungsplan			Mehrgang	
				Grundstück	Geschoßfl	GFZ	GFZ	Geschoßfl	Einwohner	Geschoßfl	Einwohner
				m²	m²			m²		m²	
Straße	Hs.-Nr	Flur-Nr.	Bemerkung								
Bezirksstraße	2a/b	1507	Doppelhaushälften	556	150,00	0,27	0,4	222,40	6	72,40	2
Eichenstraße	1a	1507/1		712	90,00	0,13	0,4	284,80	7	194,80	5
Eichenstraße	1	1508		762	129,00	0,17	0,4	304,80	8	175,80	4
Eichenstraße	3	1509	E3/74qm;127qm;137qm	2.100,00	338,00	0,16	0,4	840,00	21	502,00	13
Eichenstraße	7	1512		640	150,00	0,23	0,4	256,00	6	106,00	3
Eichenstraße	9	1513		720	352,00	0,49	0,4	288,00	7	-64,00	-2
Eichenstraße	11	1514	vgl. Fl.Nr. 1514/1	549	215,00	0,39	0,4	219,60	5	4,60	0
Eichenstraße	11	1514/1	551qm zus. mit Fl.1514/1	1.100,00	644,00	0,59	0,4	440,00	11	-204,00	-5
Eichenstraße	13	1515	Alt. 222qm/Neu. 230qm	1.120,00	452,00	0,4	0,4	448,00	11	-4,00	0
Eichenstraße	15	1516		544	217,00	0,4	0,4	217,60	5	0,60	0
Eichenstraße	17	1516/1		365	162,00	0,44	0,4	146,00	4	-16,00	0
Eichenstraße	19	1516/2		359	194,00	0,54	0,4	143,60	4	-50,40	-1
Siedlerstraße		1007/6	Wohnanlage/F berechn.	1.523,00	844,00	0,55	0,4	609,20	15	-234,80	-6
Ingolstädter Straße		1007/2	F berechnet	955	133,00	0,14	0,4	382,00	10	249,00	6
Ingolstädter Straße		1007/5	F berechnet	1.029,00	168,00	0,16	0,4	411,60	10	243,60	6
Ingolstädter Straße	30	1004		1.320,00	120,00	0,09	0,4	528,00	13	408,00	10
Ingolstädter Straße	28	1004/2		1.249,00	84,00	0,07	0,4	499,60	12	415,60	10
Ingolstädter Straße	26	1004/3		1.120,00	135,00	0,12	0,4	448,00	11	313,00	8
Ingolstädter Straße	24	1004/4		1.200,00	158,00	0,13	0,4	480,00	12	322,00	8
Summen				17.923,00	4.735,00	0,26		7.169,20	179	2.434,20	61

Gebiet Nr. 30.3 Bebauungsplan Nr. 89 C der Stadt Unterschleißheim Anlage zur Begründung geänderter Bebauungsplan Nr. 89 A/I											
Straße	Hs.-Nr	Flur-Nr.	Bemerkung	Bestand			Bebauungsplan			Mehrung	
				Grundstück m²	Geschoßfl m²	GFZ	GFZ	Geschoßfl m²	Einwohner	Geschoßfl m²	Einwohner
Johann-Schmid-Str.	9	123/12		616	77,00	0,13	0,4	246,40	6	169,40	4
Johann-Schmid-Str.	7	123/13		629	97,00	0,15	0,4	251,60	6	154,60	4
Johann-Schmid-Str.	5	123/14		630	270,00	0,43	0,4	252,00	6	-18,00	0
Johann-Schmid-Str.	3	123/15	VH 280qm;RG 73qm ehemals Lärchenweg	617	353,00	0,57	0,4	246,80	6	-106,20	-3
Joh.-Schmuck-Weg	12	123/16		512	77,00	0,15	0,4	204,80	5	127,80	3
Birkenstraße	1	123/17		699	77,00	0,11	0,4	279,60	7	202,60	5
Birkenstraße	3	123/18		700	72,00	0,10	0,4	280,00	7	208,00	5
Joh.-Schmuck-Weg		123/19		718	77,00	0,11	0,4	287,20	7	210,20	5
Joh.-Schmuck-Weg	7b/9	123/20	7b/167 qm; 9/77 qm	560	244,00	0,44	0,4	224,00	6	-20,00	-1
Birkenstraße	5/5a	123/21	VH 77 qm;RG 126 qm	721	203,00	0,28	0,4	288,40	7	85,40	2
Fichtenstraße	12	123/22		790	90,00	0,11	0,4	316,00	8	226,00	6
Fichtenstraße	10/a	123/23	VH 72 qm; RG 118 qm	802	190,00	0,24	0,4	320,80	8	130,80	3
Fichtenstraße	8	123/24		801	77,00	0,10	0,4	320,40	8	243,40	6
Fichtenstraße	6	123/25		801	85,00	0,11	0,4	320,40	8	235,40	6
Fichtenstraße	4	123/26		800	85,00	0,11	0,4	320,00	8	235,00	6
Fichtenstraße	2	123/27	Bestand/Neubau?	800	85,00	0,11	0,4	320,00	8	235,00	6
Joh.-Schmuck-Weg	10 + 1	123/28	7/86 qm; 8/81 qm	534	167,00	0,31	0,4	213,60	5	46,60	1
Summen				11.730,00	2.326,00	0,20		4.692,00	117	2.366,00	59

Bebauungsplan Nr. 89 C der Stadt Unterschleißheim
Anlage zur Begründung
geänderter Bebauungsplan Nr. 83

Gebiet Nr. 42

Straße	Hs.-Nr	Flur-Nr.	Bemerkung	Bestand			Bebauungsplan			Mehrgang	
				Grundstück m²	Geschoßfl m²	GFZ	GFZ	Geschoßfl m²	Einwohner	Geschoßfl m²	Einwohner
Alleestraße	52-58	130	52/77, 54 + 56/109, 58/43	1.618,00	618,00	0,38	0,40	647,20	16	29,20	1
Alleestraße	60	130/2		768,00	292,00	0,38	0,40	307,20	8	15,20	0
Alleestraße	62	130/3		768,00	292,00	0,38	0,40	307,20	8	15,20	0
Alleestraße	64	130/4		768,00	90,00	0,12	0,40	307,20	8	217,20	5
Alleestraße	66	130/5	VH 85qm/RG 80qm	766,00	165,00	0,22	0,40	306,40	8	141,40	4
Alleestraße	68	130/6	VH 68qm/RG ?qm	768,00	68,00	0,09	0,40	307,20	8	239,20	6
Alleestraße	70	130/7		766,00	312,00	0,41	0,40	306,40	8	-5,60	0
Alleestraße	72	130/8	VH 226qm/RG 74qm	766,00	300,00	0,39	0,40	306,40	8	6,40	0
Alleestraße	74	130/9		768,00	260,00	0,34	0,40	307,20	8	47,20	1
Alleestraße	76	130/10	VH 88qm/RG ?qm	766,00	88,00	0,11	0,40	306,40	8	218,40	5
Alleestraße	78	130/11	VH 226qm/RG220qm	766,00	446,00	0,58	0,40	306,40	8	-139,60	-3
Alleestraße	80	130/12		520,00	64,00	0,12	0,40	208,00	5	144,00	4
Alleestraße	82	130/13		504,00	96,00	0,19	0,40	201,60	5	105,60	3
Feldstraße	8	130/14		598,00	272,00	0,45	0,40	239,20	6	-32,80	-1
Feldstraße	10	130/15	Doppelhaus	580,00	206,00	0,36	0,40	232,00	6	26,00	1
Feldstraße	12	130/16		576,00	120,00	0,21	0,40	230,40	6	110,40	3
Tannenstraße	19	130/17		805,00	68,00	0,08	0,40	322,00	8	254,00	6
Tannenstraße	17	130/18		802,00	80,00	0,10	0,40	320,80	8	240,80	6
Tannenstraße	15	130/19		759,00	68,00	0,09	0,40	303,60	8	235,60	6
Tannenstraße	13	130/20		598,00	71,00	0,12	0,40	239,20	6	168,20	4
Tannenstraße	11	130/21		600,00	68,00	0,11	0,40	240,00	6	172,00	4
Tannenstraße	9	130/22		617,00	85,25	0,14	0,40	246,80	6	161,55	4
Tannenstraße	7	130/23		801,00	147,50	0,18	0,40	320,40	8	172,90	4
Übertrag:				17.048,00	4.276,75			6.819,20	170	2542,45	64

Gebiet Nr. 42				Bebauungsplan Nr. 89 C der Stadt Unterschleißheim Anlage zur Begründung geänderter Bebauungsplan Nr. 83						
Straße	Hs.-Nr	Flur-Nr.	Bemerkung	Bestand	GFZ	Bebauungsplan			Mehrung	
				Grundstück m²		GFZ	Geschoßfl m²	Einwohner	Geschoßfl m²	Einwohner
			Übertrag	17.048,00			6.819,20	170	2542,45	64
Tannenstraße	5	130/24	VH 95qm/RG 63qm	774,00	0,20	0,40	309,60	8	151,60	4
Tannenstraße	3	130/25		749,00	0,25	0,40	299,60	7	111,10	3
Tannenstraße	1	130/26		828,00	0,12	0,40	331,20	8	229,20	6
Fichtenstraße	1	123/46		462,00	0,37	0,40	184,80	5	13,80	0
Fichtenstraße	3	123/47		429,00	0,40	0,40	171,60	4	0,60	0
Fichtenstraße	5	123/48	VH 208 qm; RG 102 qm	774,00		0,40				0
Fichtenstraße	7	123/49	VH 137,5qm/RG130qm	876,00	0,31	0,40	350,40	9	82,90	2
In Gebiet 39 integriert			geänderter BBpl.Nr.83							
Feldstraße	4	128/12		810,00	0,10	0,40	324,00	8	243,00	6
Alleestraße	75	128/13		625,00	0,16	0,40	250,00	6	148,00	4
Alleestraße	73	128/14		600,00	0,17	0,40	240,00	6	141,00	4
Summe				23.975,00	0,25		9.280,40	232	3663,65	92

BEBAUUNGSPLAN NR. 89 A DER GEMEINDE UNTERSCHLEISSHEIM
 BAUDICHTEPLAN FÜR DEN ALTEN LOHHOFER ORTSTEIL
 BERECHNUNG GESCHOSSFLÄCHEN UND EINWOHNER

Fassung 12.08.1993

ZUSAMMENSTELLUNG DER GEBIETE 1-41

GEBIET NR.	BESTAND (STAND 01/85)			BEBAUUNGSPLAN			MEHRUNG	
	GRUNDSTÜCKSFL. m ²	GESCHOSSFLÄCHE m ²	GFZ	GFZ	GESCHOSSFLÄCHE (F _{x0,45}) m ²	EINWOHNER	GESCHOSSFLÄCHE (F _{x0,45}) m ²	EINWOHNER
1	32.845	10.857,33	0,32	0,4	14.780,25	370	3.922,92	98
2	4.225	1.002,22	0,24	0,4	1.901,25	48	899,03	22
3	6.174	1.079,33	0,30	0,4	2.778,30	70	898,97	23
4	10.350	2.559,24	0,25	0,4	4.657,50	115	2.090,26	51
5	15.465	6.907,86	0,45	0,6 0,4	7.451,25	186	543,39	13
6	10.620	2.469,91	0,23	0,4	4.779,00	118	2.309,09	56
7	7.437	4.860,00	0,65	1,0	7.437,00	112 [*] (0,6)	2.577,00	
8	3.999	2.334,00	0,58	0,6	2.399,40	60	65,40	2
9	10.002	2.530,76	0,25	0,4	4.500,90	112	1.970,14	49
10	5.416	2.035,86	0,38	0,4	2.437,20	62	401,34	10
11	11.790	3.249,47	0,28	0,4	5.305,50	133	2.056,03	51
12	22.668	6.216,16	0,28	0,4	10.200,60	254	3.984,44	95
13	23.821	5.745,12	0,24	0,4	10.889,65	273	5.144,53	130
14	8.326	2.102,37	0,25	0,8 0,4	4.166,70	104	2.064,33	51
15	15.023	4.872,37	0,32	0,8 0,4	7.505,85	189	2.633,48	66
16	15.238	4.398,63	0,29	0,55 0,4	7.016,60	174	2.617,97	66
17	6.164	1.797,13	0,29	0,4	2.773,80	68	976,67	24
18	9.985	3.067,01	0,31	0,4	4.493,25	111	1.425,44	35
19	12.787	3.121,29	0,24	0,4	5.754,15	145	2.632,86	65
20	16.692	4.371,64	0,26	0,4	7.511,40	189	3.139,76	79
21	18.732	3.723,39	0,20	0,4	8.429,40	211	4.706,01	116
22	6.209	1.473,28	0,24	0,4	2.794,05	69	1.320,77	33
23	11.895	4.798,24	0,40	0,4 0,6	5.352,75	134	554,51	15
24	28.574	10.194,37	0,36	0,55 0,4	13.030,30	331	2.835,93	73
25	20.618	7.690,29	0,37	0,55 0,4	10.123,60	260	2.433,31	66
26	15.790	4.180,92	0,25	0,55 0,4	7.187,00	182	3.006,08	74
27	14.480	4.668,91	0,32	0,55 0,4	6.709,00	169	2.040,09	52
28	19.576	5.102,90	0,26	0,4	8.809,20	223	3.706,22	92
29	21.315	5.858,95	0,27	0,8	10.238,90	254	4.379,95	111
Ü	406.216	124.069,83			191.413,75	4.726	67.343,92	1.618

ZUSAMMENSTELLUNG DER GEBIETE 1 - 41								
GEBIET NR.	BESTAND (STAND 01/85)			BEDAUUNGSPLAN			MEHRUNG	
	GRUNDSTÜCKSFL. m²	GESCHOSSFLÄCHE m²	GFZ	GFZ	GESCHOSSFLÄCHE (F _{x0,45}) m²	EINWOHNER	GESCHOSSFLÄCHE (F _{x0,45}) m²	EINWOHNER
Ü	406.216	124.069,83			191.413,75	4.726	67.343,92	1.608
30	3.033	1.384,21	0,46	0,8 0,4	1.571,35	39	187,14	5
31	4.786	3.778,20	0,79	0,8	3.828,80	68	50,60	1
32	17.363	6.415,79	0,37	0,8 0,4	8.612,05	218	2.196,26	54
33	2.483	1.068,94	0,43	0,4	1.117,35	28	48,41	1
34	26.442	9.270,62	0,35	0,4	11.890,90	299	2.628,28	66
35	16.112	4.267,15	0,26	0,4	7.250,40	182	2.983,25	74
36	25.355	7.548,13	0,30	0,4	11.409,75	283	3.861,62	96
37	6.435	563,20	0,09	0,4	2.895,75	72	2.332,55	59
38	7.801	1.891,98	0,24	0,4	3.510,45	88	1.618,47	40
39	11.904	3.651,25	0,31	0,4	5.356,80	137	1.705,55	45
40	12.752	3.347,50	0,26	0,4	5.783,40	145	2.435,90	61
41	8.670	2.277,23	0,26	0,55	4.768,50	119	2.491,27	62
Σ	549.352	169.534,03			259.417,25	6.404	89.883,22	2.182

* In der Fassung vom 01.09.92 wurde das Gebiet Nr. 7 von WA in MI geändert sowie die GFZ von 0,6 auf 1,0 heraufgesetzt. Für die Einwohnerberechnung wurde weiterhin nur die GFZ von 0,6 angesetzt. Die GFZ-Anhebung des Gebiets Nr. 41 auf 0,55 wurde berücksichtigt

Müller-BBM GmbH
Robert-Koch-Straße 11
82152 Planegg / München

Telefon +49 (89) 85602-0
Telefax +49 (89) 85602-111

www.MuellerBBM.de

Dipl.-Ing. (FH) Christian Weigl
Telefon +49 (89) 85602-250
Christian.Weigl@MuellerBBM.de

27. Oktober 2008
M77 322/1 wgl/ntz

Anlage 3 zur Begründung

**Stadt Unterschleißheim
Bebauungsplan Nr. 89c „Alter Lohhofer
Ortsteil“ – Gebietspläne Nr. 1 und Nr. 2**

**Schalltechnische Untersuchung
- Geräuschemissionen durch öffentlichen
Schienenverkehr -**

Bericht Nr. M77 322/1

Auftraggeber:

Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Bearbeitet von:

Dipl.-Ing. (FH) Christian Weigl

Berichtsumfang:

Insgesamt 27 Seiten, davon
12 Seiten Textteil
5 Seiten Anhang A
3 Seiten Anhang B
5 Seiten Anhang C
2 Seiten Anhang D

Inhaltsverzeichnis:

Zusammenfassung	3
1 Situation und Aufgabenstellung	5
2 Anforderungen an den Schallschutz	6
3 Schallemissionspegel	7
4 Geräuschimmissionen	9
4.1 Durchführung der Berechnungen	9
4.2 Berechnungsergebnisse	10
4.2.1. Beurteilungspegel (Mittelungspegel)	10
4.2.2. Mittlere Maximalpegel	10
5 Diskussion der Ergebnisse	11
5.1 Beurteilung	11
6 Verwendung der Ergebnisse	11
7 Grundlagen	12

Anhang A:	Abbildungen (Lagepläne und Gebäudelärmkarten)
Anhang B:	Berechnung der Emissionspegel
Anhang C:	Protokoll der Immissionsberechnungen
Anhang D:	Zugauskunft der DB AG

Zusammenfassung

In der Stadt Unterschleißheim soll der Bebauungsplan Nr. 89c „Alter Lohhofer Ortsteil“ aufgestellt werden. Das Plangebiet liegt unmittelbar südöstlich der Bahnlinie München – Regensburg sowie der S-Bahn-Linie 1 und ist im wesentlichen bebaut.

In der vorliegenden Untersuchung wurden die Schallimmissionen durch die Bahnlinie München – Regensburg sowie der S-Bahn-Linie 1 für den Bereich des Gebietsplanes Nr. 1 (mit den Gebieten 1.1 bis 6) und des Gebietsplanes Nr. 2 (mit den Gebieten 7 bis 10.3) berechnet.

Die Berechnungen wurden unter Berücksichtigung der Zugzahlen [4] für den Zustand 2008 durchgeführt (siehe Gebäudelärmkarten im Anhang A). Zusätzlich wird angegeben, welche Schallpegelzunahme mit den Verkehrszahlen für das Prognosejahr 2015 zu erwarten ist.

Die schalltechnische Untersuchung hat folgendes ergeben:

Bereits auf Basis der Zugzahlen für den Zustand 2008 werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Untersuchungsgebiet in weiten Bereichen – vor allem an den zur Bahnlinie hin orientierten Fassaden – überschritten (vgl. Gebäudelärmkarten im Anhang A bzw. Kapitel 4.2.1.)

In den unterschiedlichen Gebieten innerhalb der Gebietspläne 1 und 2 (WR, WA, MI) treten im ungünstigsten Fall die folgenden Überschreitungen auf:

- WR-Gebiete Überschreitungen tagsüber um bis zu 10 dB(A) und nachts um bis zu 19 dB(A)
- WA-Gebiete Überschreitungen tagsüber um bis zu 13 dB(A) und nachts um bis zu 22 dB(A)
- MI-Gebiete Überschreitungen tagsüber um bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 14 dB(A)

Bis auf die Gebiete WR 10.1 bis WR 10.3 werden auch die (höher ausfallenden) Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV überschritten – zumindest in der Nachtzeit.

Mit den Verkehrszahlen für das Prognosejahr 2015 würden die Schallimmissionen an den Gebäuden prinzipiell um rund 6 dB(A) in der Tageszeit und 2 dB(A) in der Nachtzeit höher ausfallen.

Hinweise und Empfehlungen:

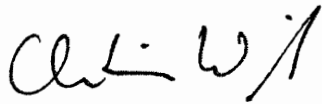
Bei der Bewertung der schalltechnischen Situation für das Prognosejahr 2015 ist allerdings zu prüfen, ob für die deutliche Verkehrszunahme (vgl. Anhang D) ein Ausbau der Bahnlinie erforderlich ist und daher aktive Schallschutzmaßnahmen an der Bahnlinie im Rahmen des Ausbaus realisiert werden müssen. Die Beurteilungspegel wurden in diesem Fall nicht um die o. g. Werte ansteigen.

Aufgrund der möglichen hohen mittleren Maximalpegel bei Zugvorbeifahrten ist zu empfehlen, im Rahmen von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten die schalltechnische Situation am Gebäude auch hinsichtlich der mittleren Maximalpegel rechnerisch

ermitteln zu lassen und die mittleren Maximalpegel bei der Festlegung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu berücksichtigen.

Wir empfehlen, bei Vorliegen der Grundriss- und Fassadenplanung des Neu-, Um- oder Erweiterungsbaus die Berechnung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Fenster nach dem detaillierten Verfahren der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchführen zu lassen.

Für den technischen Inhalt
verantwortlich:



Dipl.-Ing. (FH) Christian Weigl

Telefon +49 (0)89 85602 - 250

MÜLLER-BBM

Akkreditiertes Prüflaboratorium
nach ISO/IEC 17025



DAP-PL-2465.10

1 Situation und Aufgabenstellung

In der Stadt Unterschleißheim soll der Bebauungsplan Nr. 89c „Alter Lohhofer Ortsteil“ aufgestellt werden. Das Plangebiet liegt unmittelbar südöstlich der Bahnlinie München – Regensburg sowie der S-Bahn-Linie 1 und ist im wesentlichen bebaut (siehe Abbildung auf Seite 2 im Anhang A).

Im Bericht Nr. 36 185/1 vom 15.12.1997 wurden die Schallimmissionen bereits überschlägig berechnet, die ausgehend von der o. g. Bahnlinie (mit dem damals geplanten Streckenausbau) in den Bereichen der Gebietspläne Nr. 1 und Nr. 2 des Bebauungsplanes Nr. 89c zu erwarten sind.

In einer aktuellen Untersuchung sollen die Schallimmissionen durch die Bahnlinie München – Regensburg sowie der S-Bahn-Linie 1 für den Bereich des Gebietsplanes Nr. 1 (mit den Gebieten 1.1 bis 6) und des Gebietsplanes Nr. 2 (mit den Gebieten 7 bis 10.3) neu berechnet werden. Die Beurteilungspegel sollen dabei an den Hauptgebäuden der bereitgestellten Gebietspläne Nr. 1 und Nr. 2 angegeben werden. Unabhängig von der vorhandenen Gebäudeausführung sollen - gemäß Abstimmung mit der Stadt Unterschleißheim [2] - in den einzelnen Gebieten (WR und WA) für die zulässigen Haustypen A – D der Haustyp A und für die zulässigen Haustypen B – D der Haustyp C zugrunde gelegt werden. In den MI-Gebieten 7 und 8 soll bei allen Gebäuden eine 3geschossige Bebauung zugrunde gelegt werden.

Außerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich auf Flur-Nr. 997 (Alexander-Pachmann-Straße 13) ein Altenwohnheim. Gemäß den Angaben durch die Stadt Unterschleißheim [2] wird das Altenwohnheim in den nächsten Jahren abgerissen und durch ein niedrigeres Gebäude ersetzt. Da die Lage der neuen Gebäude heute noch nicht feststehen soll das Grundstück Flur-Nr. 997 in der schalltechnischen Untersuchung unbebaut zugrunde gelegt werden.

Die aktuelle Zugauskunft der DB AG [4] nennt Zugzahlen für den Zustand 2008 und für das Prognosejahr 2015 (siehe Anhang D). Gemäß den Angaben durch die Stadt Unterschleißheim [2] ist die angegebene Zunahme von 235 Züge im Jahr 2008 auf 314 Züge im Jahr 2015 erst nach dem Ausbau der Bahnlinie möglich. Es sollen daher die Schallimmissionen auf Basis des Zustandes 2008 berechnet werden und zusätzlich angegeben werden, welche Schallpegelzunahme mit den Verkehrszahlen für das Prognosejahr 2015 zu erwarten ist.

2 Anforderungen an den Schallschutz

Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau gibt die Norm DIN 18005 [5]. Sie enthält im Beiblatt 1 [6] schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrsgläusche betragen in:

reinen Wohngebiete (WR), Wochen-	tagsüber	50 dB(A)
endhaus- und Ferienhausgebiete	nachts	40 dB(A)
allgemeinen Wohngebiete (WA), Klein-	tagsüber	55 dB(A)
siedlungs- (WS) und Campingplatzgebiete	nachts	45 dB(A)
besonderen Wohngebieten (WB)	tagsüber	60 dB(A)
	nachts	45 dB(A)
Misch- und Dorfgebiete (MI/MD)	tagsüber	60 dB(A)
	nachts	50 dB(A)
Gewerbe- u. Kerngebiete (GE/MK)	tagsüber	65 dB(A)
	nachts	55 dB(A)

Für die Beurteilung ist in der Regel tags der Zeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr und nachts der Zeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr zugrunde zu legen.

Außerdem sind folgende Hinweise gegeben:

- Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z.B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen - zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.
- Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeit) sollen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.
- In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.
- Überschreitungen der Orientierungswerte und entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes sollen in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und ggf. in den Plänen gekennzeichnet werden.

- Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Das Bayerische Staatsministerium des Innern führt in einem Rundschreiben vom 10.06.1996 [8] aus, dass die im Beiblatt 1 der DIN 18005 [6] niedergelegten Orientierungswerte für Verkehrsräuschimmissionen abwägungsfähig sind:

„ ...

Diese Richtlinie hat nicht die Qualität einer Rechtsvorschrift, sondern gilt als antizipiertes Sachverständigengutachten. Die dort niedergelegten Orientierungswerte sind somit abwägungsfähig. Die Rechtsprechung hat zu einem konkreten Einzelfall Überschreitungen der Orientierungswerte um 5 dB(A) anerkannt.

Nicht geklärt ist die Frage, ob ... auch Pegel überschritten werden dürfen, die den Grenzwerten des § 2 der 16. BImSchV entsprechen.

Die 16. BImSchV gilt für den Fall einer Planung eines Baugebietes an einer bestehenden Straße nicht. Deren Grenzwerte sagen aber für ihren Anwendungsbereich aus ... , dass sie zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche erforderlich sind und eingehalten werden müssen. Diese Grenzwerte sind daher beim Nebeneinander von Verkehrsweg und Baugebiet ein gewichtiges Indiz dafür, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu rechnen ist. Sollten die Werte der 16. BImSchV an schutzwürdigen Räumen nicht eingehalten werden können, dürfte eine Überschreitung in geringem Umfang nur bei entsprechend gewichtigen Gründen Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

... “

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [9] betragen in:

reinen und allgemeinen Wohn-	tagsüber	59 dB(A)
gebieten und Kleinsiedlungsgebieten	nachts	49 dB(A)
Kerngebieten, Dorfgebieten und	tagsüber	64 dB(A)
Mischgebieten	nachts	54 dB(A)
Gewerbegebieten	tagsüber	69 dB(A)
	nachts	59 dB(A)

3 Schallemissionspegel

Der Schallemissionspegel $L_{m,E}$ eines Schienenweges (Mittelungspegel in 25 m Abstand von der Gleisachse) wird nach SCHALL 03 [7] aus Art, Anzahl, Länge, Scheibenbremsanteil und Fahrgeschwindigkeit der Züge berechnet. Hinzu kommen Zuschläge für die Streckenbeschaffenheit (z.B. Art der Schwellen) sowie für Bahnübergänge, Brücken und enge Kurven.

Die für die Emissionsberechnung erforderlichen Angaben haben wir von der DB AG erhalten [4] (siehe Anhang D). Im Gegensatz zu früheren Jahren werden von der DB AG neben den Zugzahlen für den Istzustand (2008) auch Prognosezahlen für das Jahr 2015 zur Verfügung gestellt. Nach Rücksprache mit der DB AG wird die Prognose unter Annahme einer hypothetischen, maximalen Verlagerung des Güterverkehrs von der Straße auf die Schiene angefertigt. Somit unterscheiden sich die

Bestandszahlen und die Prognosezahlen vor allem im Bereich des Güterverkehrs erheblich. Aus diesem Grund werden nachfolgend die Schallemissionspegel sowohl für den Zustand 2005 als auch für die Prognose 2015 berechnet.

Die Berechnung der Schallemissionspegel sowie die angesetzten Verkehrsmengen können dem Anhang B entnommen werden. Die Ergebnisse sind in den nachfolgenden Tabellen zusammengefasst. In Tabelle 1 werden die Schallemissionspegel für den Zustand 2008 und in Tabelle 2 für die Prognose 2015 angegeben.

Tabelle 1. Schallemissionspegel $L_{m,E}$ tagsüber/nachts in dB(A) – Zustand 2008

Strecke / Abschnitt	$L_{m,E,T}$ in dB(A)	$L_{m,E,N}$ in dB(A)
5500 / Unterschleißheim Lohhof	70,8	69,4
5500 / Unterschleißheim Lohhof im Bereich Bahnübergang	73,8	72,4

Tabelle 2. Schallemissionspegel $L_{m,E}$ tagsüber/nachts in dB(A) – Prognose 2015

Strecke / Abschnitt	$L_{m,E,T}$ in dB(A)	$L_{m,E,N}$ in dB(A)
5500 / Unterschleißheim Lohhof	76,9	71,2
5500 / Unterschleißheim Lohhof im Bereich Bahnübergang	79,9	74,2

Auf Basis der Prognosezahlen 2015 ergeben sich gegenüber dem Zustand 2008 Pegelzunahmen um 6,1 dB(A) in der Tageszeit und 1,8 dB(A) in der Nachtzeit.

Zur Berücksichtigung der erhöhten Schallemission der Strecke durch Betonschwellen im Vergleich zu Holzschwellen sowie den erhöhten Schallemissionen im Bereich des Bahnüberganges ist bei den Schallemissionspegeln entsprechend SCHALL 03 ein Zuschlag in Höhe von 2 dB bei Betonschwellen bzw. ein Zuschlag in Höhe von 5 dB im Bereich des Bahnüberganges zum Ansatz zu bringen. Diese Zuschläge sind in den Tabellen 2 und 3 bereits berücksichtigt.

Um die geringere Störwirkung von Schienenverkehrsgeräuschen im Vergleich zu Straßenverkehrsgeräuschen zu berücksichtigen, können nach SCHALL 03 vom Schallemissionspegel 5 dB abgezogen werden. Dieser Schienenbonus wird bei der Immissionsberechnung berücksichtigt.

Die nachfolgenden Immissionsberechnungen werden gemäß [2] unter Berücksichtigung der Zugzahlen für den Zustand 2008 durchgeführt.

4 Geräuschimmissionen

4.1 Durchführung der Berechnungen

Die Berechnung der Geräuschimmissionen erfolgt mit EDV-Unterstützung für Schienenverkehrsgeräusche nach Schall 03 [7].

Hierzu wird über das Untersuchungsgebiet ein rechtwinkliges Koordinatensystem gelegt. Die Koordinaten aller schalltechnisch relevanten Elemente werden dreidimensional in die EDV-Anlage eingegeben (vgl. Abbildung auf Seite 3 ff in Anhang A). Dies sind im vorliegenden Fall:

- Straßen
- Schienenwege
- bestehende Gebäude; sie werden einerseits als Abschirmkanten berücksichtigt; zum anderen wirken die Fassaden schallreflektierend (eingegebener Reflexionsverlust 1 dB)
- Schirme (im vorliegenden Fall Dachfirste)
- Immissionsorte

Das eingesetzte Programm Cadna/A (Version 3.7.123) unterteilt die Schallquellen in Teilstücke bzw. -flächen, deren Ausdehnungen klein gegenüber den Abständen von den Immissionsorten sind und die daher als Punktschallquellen behandelt werden können.

Die Immissionsorthöhe wird für das Erdgeschoss mit einer Höhe von 2,8 m über Gelände und jedes Obergeschoss um 2,8 m erhöht angesetzt.

Das Gelände kann im vorliegenden Fall in erster Näherung als eben zugrunde gelegt werden.

Bei der Ausbreitungsrechnung werden die Pegelminderungen durch

- Abstandsvergrößerung und Luftabsorption,
- Boden- und Meteorologiedämpfung und
- Abschirmung

berücksichtigt. Die Pegelzunahme durch Reflexionen an den eingegebenen Gebäuden berücksichtigen wir im Rahmen der Bauleitplanung bis zur 3. Reflexion.

Das Grundstück Fl.-Nr. 990 nördlich der Bahnlinie ist entgegen der Darstellung in der digitalen Stadtgrundkarte inzwischen geräumt worden. Hier wird daher bei der Immissionsberechnung ein unbebautes Grundstück berücksichtigt.

4.2 Berechnungsergebnisse

4.2.1. Beurteilungspegel (Mittelungspegel)

Die Beurteilungspegel sind im Anhang A in Form von Gebäudelärmkarten abgebildet. Darin werden für die Tageszeit und für die Nachtzeit die Beurteilungspegel an den Fassaden in dB(A) angegeben. Es werden jeweils die höchsten Beurteilungspegel aller Stockwerke dargestellt.

Folgende Gebäudelärmkarten (GLK) sind in Anhang A enthalten:

- GLK 1 (Seite 4): Tageszeit; höchste Beurteilungspegel aller Stockwerke
- GLK 2 (Seite 5): Nachtzeit; höchste Beurteilungspegel aller Stockwerke

In der nachfolgenden Tabelle 3 werden zunächst die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 [5], anschließend die höchsten Beurteilungspegel in den einzelnen Gebieten (jeweils an der ungünstigsten Gebäudefassade) und ganz rechts in der Tabelle die maximalen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte zusammengefasst.

Tabelle 3. Schalltechnische Orientierungswerte (OW) gemäß DIN 18005, höchste Beurteilungspegel in den WR-, WA- und MI-Gebieten sowie Überschreitungen der OW

Gebiet	Schalltechnische Orientierungswerte		höchste Beurteilungspegel in dB(A)		Überschreitung der OW	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
WA 1.1	55	45	68	67	13	22
WA 1.2	55	45	68	66	13	21
WA 1.3	55	45	65	64	10	19
WR 2	50	40	60	59	10	19
WR 3	50	40	57	56	7	16
WR 4	50	40	57	56	7	16
WR 5	50	40	55	53	5	13
WR 6	50	40	56	55	6	15
MI 7	60	50	65	64	5	14
MI 8	60	50	65	63	5	13
WR 9	50	40	53	52	3	12
WR 10.1	50	40	50	49	-	9
WR 10.2	50	40	49	48	-	8
WR 10.3	50	40	49	47	-	7

4.2.2. Mittlere Maximalpegel

Durch kurzzeitige Geräuschspitzen bei Zugvorbeifahrten können an den Gebäuden – insbesondere in den ersten Gebäudezeilen parallel der Bahnlinie – hohe Maximalpegel hervorgerufen werden. Die mittleren Maximalpegel können um bis zu 17 dB(A) höher ausfallen als die Mittelungspegel für die Tageszeit (GLK 1 auf Seite 4 in

Anhang A). Bei dieser überschlägigen Berechnung wurde analog zur Ermittlung der Beurteilungspegel der Schienenbonus (Abzug von 5 dB) zugrunde gelegt.

5 Diskussion der Ergebnisse

5.1 Beurteilung

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Untersuchungsgebiet in weiten Bereichen - vor allem an den zur Bahnlinie hin orientierten Fassaden – überschritten.

In den unterschiedlichen Gebieten innerhalb der Gebietspläne 1 und 2 (WR, WA, MI) treten im ungünstigsten Fall die folgenden Überschreitungen auf:

- WR-Gebiete Überschreitungen tagsüber um bis zu 10 dB(A) und nachts um bis zu 19 dB(A)
- WA-Gebiete Überschreitungen tagsüber um bis zu 13 dB(A) und nachts um bis zu 22 dB(A)
- MI-Gebiete Überschreitungen tagsüber um bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 14 dB(A)

Bis auf die Gebiete WR 10.1 bis WR 10.3 werden auch die (höher ausfallenden) Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV überschritten – zumindest in der Nachtzeit. Die Beurteilungspegel mit Überschreitung des jeweiligen Immissionsrichtwertes werden in den Gebäudelärmkarten 1 und 2 im Anhang A zeichnerisch größer dargestellt als die Beurteilungspegel mit Einhaltung der Immissionsgrenzwerte.

Mit den Verkehrszahlen für das Prognosejahr 2015 würden die Schallimmissionen an den Gebäuden prinzipiell um rund 6 dB(A) in der Tageszeit und 2 dB(A) in der Nachtzeit höher ausfallen. Bei der Bewertung dieses Sachverhaltes ist allerdings zu prüfen, ob hierzu ein Ausbau der Bahnlinie erforderlich ist und daher aktive Schallschutzmaßnahmen an der Bahnlinie im Rahmen des Ausbaus realisiert werden müssen. Die Beurteilungspegel wurden in diesem Fall nicht um die o. g. Werte ansteigen.

Aufgrund der möglichen hohen mittleren Maximalpegel bei Zugvorbeifahrten ist zu empfehlen, im Rahmen von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten die schalltechnische Situation am Gebäude auch hinsichtlich der mittleren Maximalpegel rechnerisch ermitteln zu lassen und die mittleren Maximalpegel bei der Festlegung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu berücksichtigen.

Wir empfehlen, bei Vorliegen der Grundriss- und Fassadenplanung die Berechnung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Fenster nach dem detaillierten Verfahren der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ durchführen zu lassen.

6 Verwendung der Ergebnisse

Dieser Bericht darf nur in seiner Gesamtheit, einschließlich aller Anlagen, vervielfältigt, gezeigt oder veröffentlicht werden. Die Veröffentlichung von Auszügen bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch Müller-BBM.

7 Grundlagen

[1] Planunterlagen:

- Stadtgrundkarte (digital), E-Mail vom 25.08.2008
- Übersichtslageplan mit den Gebietsplänen und den Gebietsnummern, Schreiben vom 25.08.2008
- Bebauungsplan Nr. 89 c „Alter Lohhofer Ortsteil“, Gebietsplan Nr. 1, 06.05.1996 (letzte Änderung 18.02.2008)
- Bebauungsplan Nr. 89 c „Alter Lohhofer Ortsteil“, Gebietsplan Nr. 2, 06.05.1996 (letzte Änderung 18.02.2008)

[2] Besprechung mit Herrn Lang (Stadt Unterschleißheim) am 19.09.2008

[3] Ortsbesichtigung am 19.09.2008

[4] Verkehrsangaben der DB AG, Systemverbund Bahn - Umweltschutz, Berlin, Strecke 5500, Abschnitt Unterschleißheim – Lohhof westlich Bf, Zustand 2008 und Prognose 2015, 19.08.2008

[5] DIN 18005: Schallschutz im Städtebau. Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung. Juli 2002

[6] Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Mai 1987

[7] Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen - Schall 03 (Information Akustik 03 der Deutschen Bundesbahn). Bundesbahn-Zentralamt München. Ausgabe 1990

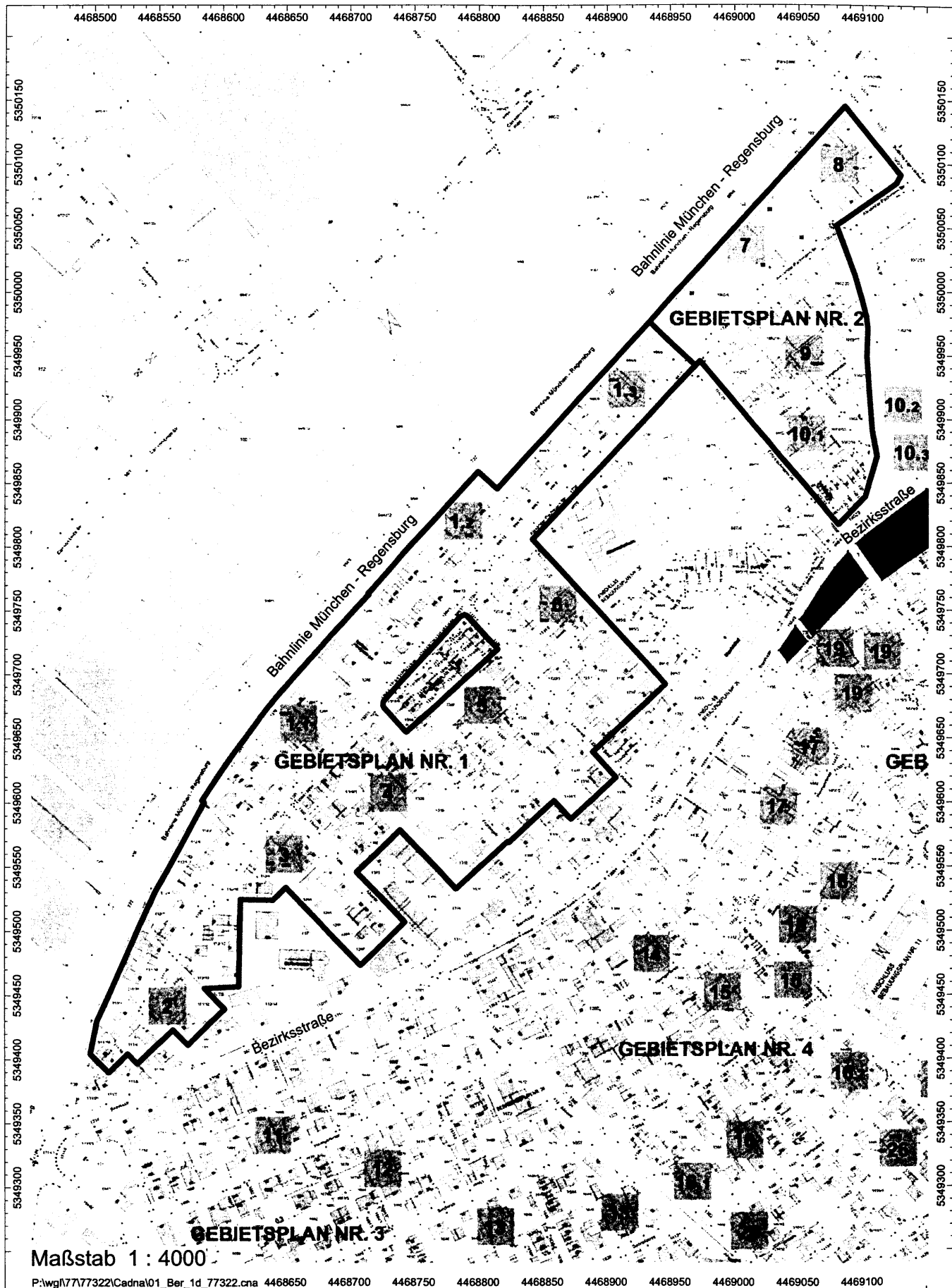
[8] Rundschreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern zum „Vollzug der Baugesetze; Immissionsschutzbelange im Bauplanungsrecht“ an die Regierungen mit Nebenabdrucken für die Unteren Bauaufsichtsbehörden und die Gemeinden vom 10.06.1996

[9] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990; BGBl. I, S. 1036 - 1052

[10] DIN 4109: Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, mit Beiblättern 1 und 2, November 1989, Beiblatt 3, Juni 1996

[11] VDI-Richtlinie 2719: Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen. August 1987

Anhang A
Abbildungen
(Lagepläne und Gebäudelärmkarten)

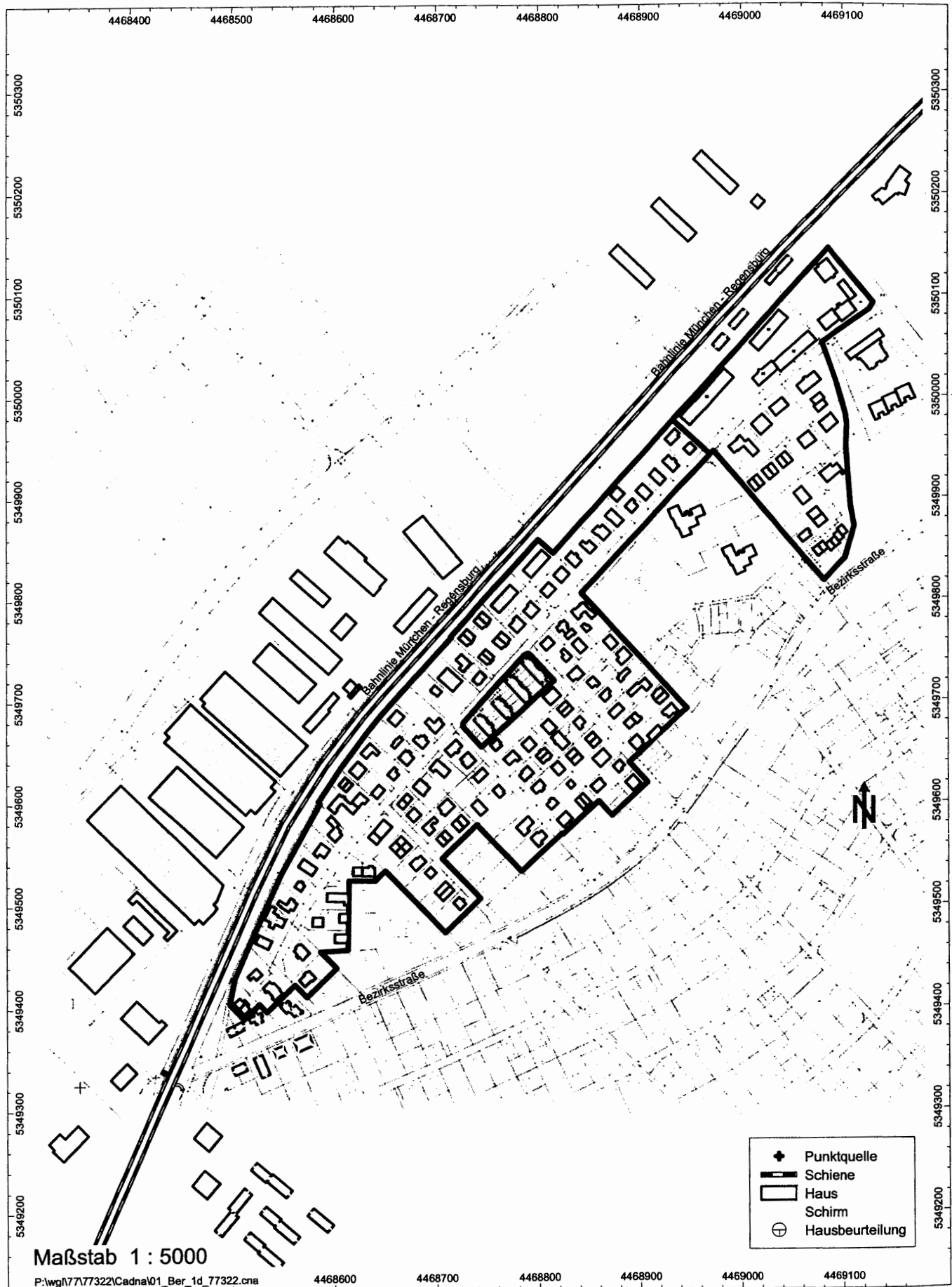


Bebauungsplan Nr. 89c "Alter Lohhofer Ortsteil" - Gebietspläne Nr. 1 und Nr. 2
Lage der Gebietspläne Nr. 1 u. Nr. 2 sowie Nr. der WR-, WA-, und MI-Gebiete

M77 322/1 wgl
27. Oktober 2008

Internetfassung

Anhang A, Seite 2

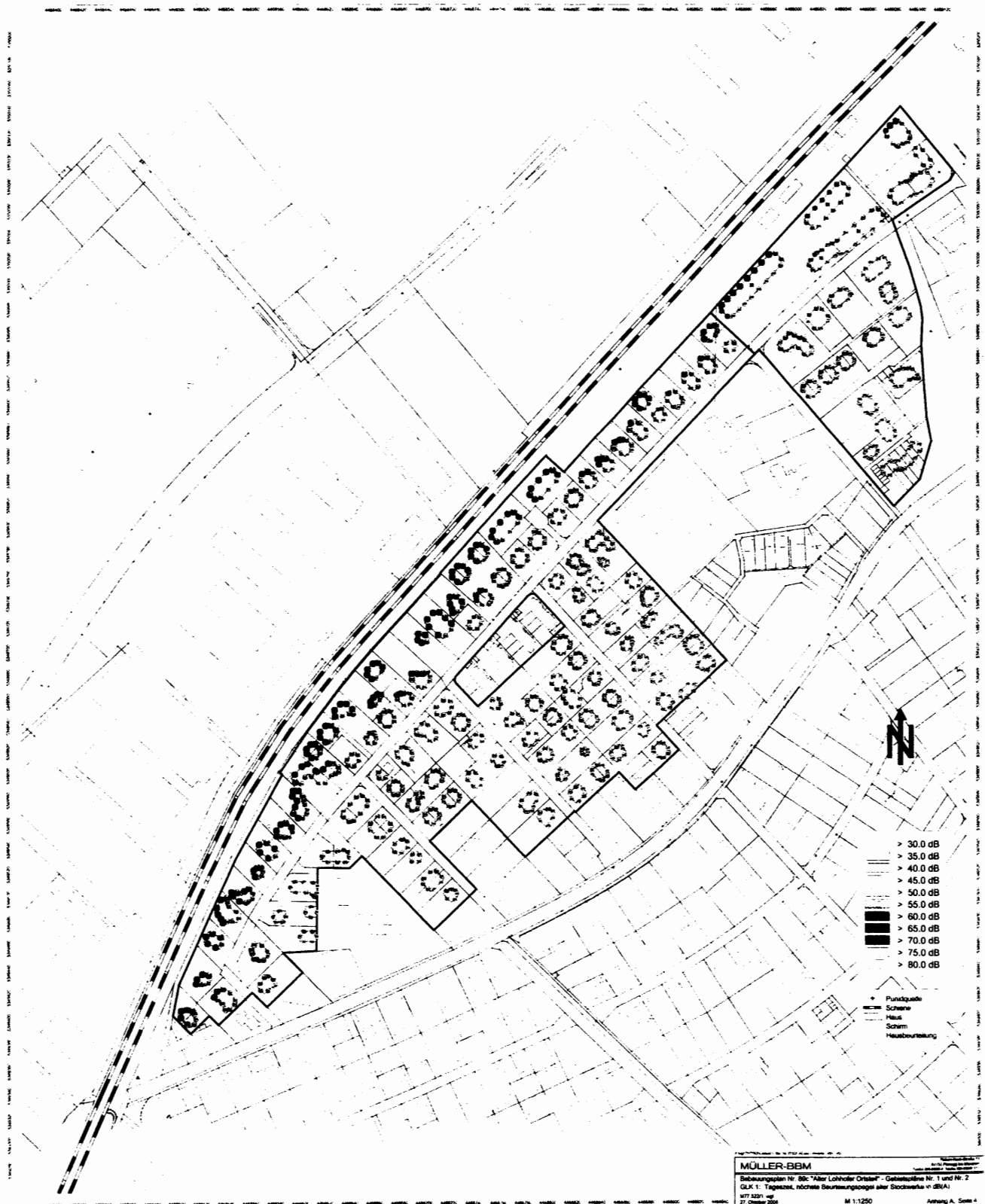


Bebauungsplan Nr. 89c "Alter Lohhofer Ortsteil" - Gebietspläne Nr. 1 und Nr. 2
Darstellung der im Berechnungsmodell berücksichtigten Objekte

M77 322/1 wgl
27. Oktober 2008

Internetfassung

Anhang A, Seite 3



Internetfassung



Anhang B

Berechnung der Emissionspegel

Berechnung der Schallemissionspegel - Schienenverkehr nach Schall 03 (Akustik 03) - Ausgabe 90

Untersuchungsobjekt	Bebauungsplan Nr. 89c "Alter Lohhofer Ortsteil"
	- Gebietspläne Nr. 1 und Nr. 2
Strecke/ Streckenabschnitt	5500 / Unterschleißheim-Lohhof
Belastungsfall	Zustand 2008
Entfernung	25 m von der Gleisachse
Höhe	3,5 m über Schienenoberkante
Bemerkung	Verkehrsangaben nach DB AG, Umweltschutz - BUZ vom 19.08.2008

Nr	Zugart	Scheiben- bremsant.	Anzahl Züge		Zug- länge	Geschw.	Korrektur Fahrzeuge	Mittelungspegel	
			Tag	Nacht				Tag	Nacht
		p_D	n_T	n_N	l	v	D_{Fz}	$L_{m,E,T}$	$L_{m,E,N}$
		%			m	km/h	dB	dB	dB
Gleis: beide Richtungen Strecken-km:									
1	FGZ	0	2	0	300	90	0	52,8	0,0
2	FGZ	0	1	1	400	90	0	51,1	54,1
3	FGZ	0	4	0	400	100	0	58,0	0,0
4	FGZ	0	2	7	500	100	0	55,9	64,5
5	FGZ	0	2	0	700	100	0	57,4	0,0
6	NGZ	0	3	1	600	90	0	57,6	55,8
7	NGZ	0	1	0	700	90	0	53,5	0,0
8	NGZ	0	1	0	550	100	0	53,4	0,0
9	FGZ	0		1	700	100	0	0,0	57,4
Summe der Züge:			16	10					
Emissionspegel $L_{m,E}$ (ohne "Schienenbonus") in dB(A)								64,6	66,0

Gleis: beide Richtungen Strecken-km:									
1	RB	60	10	2	160	120	0	56,7	52,8
2	RG	60	8		180	120	0	56,3	0,0
3	RB	60	1	1	230	140	0	49,6	52,7
4	RE	85	5	1	180	140	0	53,5	49,5
5	RE	85	20	2	210	140	0	60,2	53,2
6	RE	85	10		260	140	0	58,1	0,0
7	S	100	97	25	140	140	-2	61,2	58,3
8	DR-N	100	16	4	180	140	0	56,5	53,5
9								0,0	0,0
Summe der Züge:			167	35					
Emissionspegel $L_{m,E}$ (ohne "Schienenbonus") in dB(A)								66,7	62,0

Streckenkilometer von bis			Gleis Nr.	Beschreibung Fahrwegparameter $D_{Fb}, D_{Br}, D_{Bü}, D_{Ra}$	Zuschl. dB
				Schotterbett - Betonschwelle	2
				Bahnübergang	5

Erläuterung: Schallemissionspegel alle Züge (noch ohne Fahrwegparameter)

Tag: 68,8

Nacht: 67,4 dB

Berechnung der Schallemissionspegel - Schienenverkehr nach Schall 03 (Akustik 03) - Ausgabe 90

Untersuchungsobjekt **Bebauungsplan Nr. 89c "Alter Lohhofer Ortsteil"**
 - Gebietspläne Nr. 1 und Nr. 2
Strecke/ Streckenabschnitt 5500 / Unterschleißheim-Lohhof
Belastungsfall **Prognose 2015**
Entfernung 25 m von der Gleisachse
Höhe 3,5 m über Schienenoberkante
Bemerkung Verkehrsangaben nach DB AG, Umweltschutz - BUZ
 vom 19.08.2008

Nr	Zugart	Scheiben- bremsant.	Anzahl Züge		Zug- länge	Geschw.	Korrektur Fahrzeuge	Mittelungspegel	
			Tag	Nacht				Tag	Nacht
		p_D	n_T	n_N	l	v	D_{Fz}	$L_{m,E,T}$	$L_{m,E,N}$
		%			m	km/h	dB	dB	dB
Gleis:			beide Richtungen		Strecken-km:				
1	FGZ	10	90	10	700	100	0	73,6	67,0
2	NGZ	0	12	2	700	100	0	65,2	60,4
3	RB	90	30	6	210	140	0	61,3	57,4
4	RB	90	4		260	140	0	53,5	0,0
5	RE	100	32	4	230	140	0	60,6	54,5
6	S	100	96	24	210	140	-2	62,9	59,9
7	D / NZ	100		2	290	140	0	0,0	52,5
8	RB	85		2	130	140	0	0,0	51,1
9								0,0	0,0
Summe der Züge:			264	50					
Emissionspegel $L_{m,E}$ (ohne "Schienenbonus") in dB(A)								74,9	69,2

Gleis:			Strecken-km:						
1								0,0	0,0
2								0,0	0,0
3								0,0	0,0
4								0,0	0,0
5								0,0	0,0
6								0,0	0,0
7								0,0	0,0
8								0,0	0,0
9								0,0	0,0
Summe der Züge:			0	0					
Emissionspegel $L_{m,E}$ (ohne "Schienenbonus") in dB(A)								0,0	0,0

Streckenkilometer von bis		Gleis Nr.	Beschreibung Fahrwegparameter D_{Fb} , D_{Br} , $D_{Bü}$, D_{Ra}	Zuschl. dB
			Schotterbett - Betonschwelle	2
			Bahnübergang	5

Erläuterung: Schallemissionspegel alle Züge (noch ohne Fahrwegparameter)
 Tag: 74,9 Nacht: 69,2 dB

Anhang C

Protokoll der Immissionsberechnungen

Projekt (01_Ber_1d_77322_A0.cna)

Projektname: Bebauungsplan Nr. 89c "Alter Lohhofer Ortsteil" -
 Gebietspläne Nr. 1 und Nr. 2
 Auftraggeber: Stadt Unterschleißheim
 Sachbearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Christian Weigl (Müller-BBM)
 Cadna/A: Version 3.7.123 (32 Bit)

Berechnungsprotokoll

Berechnungskonfiguration	
Parameter	Wert
Allgemein	
Land	Deutschl. (TA Lärm)
Max. Fehler (dB)	0.00
Max. Suchradius (m)	2000.00
Mindestabst. Qu-Imm	0.00
Aufteilung	
Rasterfaktor	0.50
Max. Abschnittslänge (m)	1000.00
Min. Abschnittslänge (m)	1.00
Min. Abschnittslänge (%)	0.00
Proj. Linienequellen	An
Proj. Flächenquellen	An
DGM	
Standardhöhe (m)	0.00
Geländemodell	Höhenlinien suchen (Mittelwert)
Suchradius für Höhenlinien (m)	100.00
Reflexion	
max. Reflexionsordnung	3
Reflektor-Suchradius um Qu	100.00
Reflektor-Suchradius um Imm	100.00
Max. Abstand Quelle - Impkt	1000.00 1000.00
Min. Abstand Impkt - Reflektor	1.00 1.00
Min. Abstand Quelle - Reflektor	0.50
Industrie (ISO 9613)	
Seitenbeugung	mehrere Obj
Hin. in FQ schirmen diese nicht ab	Aus
Abschirmung	ohne Bodendämpf. über Schirm
	Dz mit Begrenzung
Schirmberechnungskoeffizienten C1,2,3	3.0 20.0 0.0
Temperatur (°C)	10
rel. Feuchte (%)	70
Windgeschw. für Kaminrw. (m/s)	3.0
SCC_C0	2.0 2.0
Straße (RLS-90)	
Reflexion	beliebig (siehe oben)
Seitenbeugung	keine
Bebauungsdämpfung	Aus
Bewuchsdämpfung	Aus
Emmission	äußeren Fahrstreifen
Schiene (Schall 03)	
Reflexion	beliebig (siehe oben)
Seitenbeugung	keine
Bebauungsdämpfung	Aus
Schienenbonus (dB)	5.0

Bezeichnung	M.	ID	Lm,E	
			Tag (dBA)	Nacht (dBA)
Richtung Süden - Betonschwellen		DB	67,8	66,4
Richtung Süden - Übergang		DB	70,8	69,4
Richtung Süden - Betonschwellen		DB	67,8	66,4
Richtung Norden - Betonschwellen		DB	67,8	66,4
Richtung Norden - Übergang		DB	70,8	69,4
Richtung Norden - Betonschwellen		DB	67,8	66,4

[illegible]

M77 322/1 wgl/ntz
27. Oktober 2008

[illegible]

Anhang D

**Zugauskunft der DB AG
(Zustand 2008 und Prognose 2015)**

Strecke 5500 Abschnitt Unterschleißheim-Lohhof westlich des Bf

Verkehr Tagesperiode [Zustand 2008 / Strecke]

Zugart	Anzahl	Länge	v_max	SB-Anteil	DFz
FGZ	2	300	90	0	0
FGZ	1	400	90	0	0
FGZ	4	400	100	0	0
FGZ	2	500	100	0	0
FGZ	2	700	100	0	0
NGZ	3	600	90	0	0
NGZ	1	700	90	0	0
NGZ	1	550	100	0	0
RB	10	160	120	60	0
RB	8	180	120	60	0
RB	1	230	140	60	0
RE	5	180	140	85	0
RE	20	210	140	85	0
RE	10	260	140	85	0
S	97	140	140	100	-2
DR-N	16	180	140	100	0
Total	183				

Verkehr Nachtperiode [Zustand 2008 / Strecke]

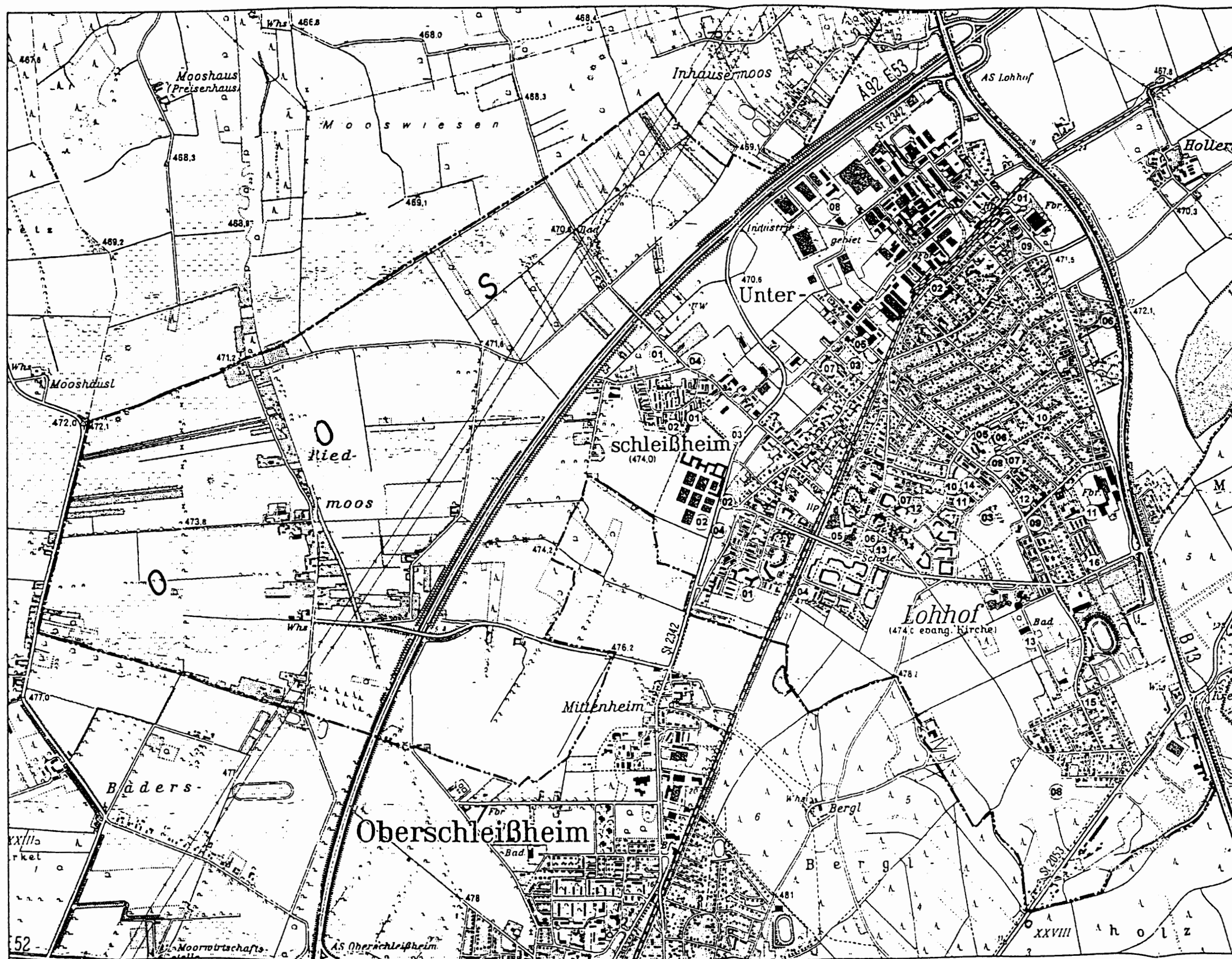
Zugart	Anzahl	Länge	v_max	SB-Anteil	DFz
FGZ	1	400	90	0	0
FGZ	3	450	100	0	0
FGZ	4	550	100	0	0
FGZ	1	700	100	0	0
NGZ	1	600	90	0	0
RB	2	160	120	60	0
RB	1	230	140	60	0
RE	1	180	140	85	0
RE	2	210	140	85	0
S	25	140	140	100	-2
DR-N	4	180	140	100	0
Total	52				

Verkehr Tagesperiode [Prognose 2015 / Strecke]

Zugart	Anzahl	Länge	v_max	SB-Anteil	DFz
FGZ	90	700	100	10	0
NGZ	12	700	100	0	0
RB	30	210	140	90	0
RB	4	260	140	90	0
RE	32	230	140	100	0
S	96	210	140	100	-2
Total	264				

Verkehr Nachtperiode [Prognose 2015 / Strecke]

Zugart	Anzahl	Länge	v_max	SB-Anteil	DFz
FGZ	10	700	100	10	0
NGZ	2	700	100	0	0
D/NZ	2	290	140	100	0
RB	6	210	140	90	0
RB	2	130	140	85	0
RE	4	230	140	100	0
S	24	210	140	100	-2
Total	50				



Öffentliche Bolz-, Spiel- und Kindergarten-spielplätze

Legende:

- Nur Bolzplätze Nr. 01 - 02
- 01 Bolzplatz Am Weher
- 02 Bolzplatz St. Benedikt- Straße
- Spiel- und Bolzplätze Nr. 01 - 08
- 01 Spiel- und Bolzplatz Im Klosterfeld
- 02 Spiel- und Bolzplatz Keltenschanze
- 03 Spiel- und Bolzplatz Valentinspark
- 04 Spiel- und Bolzplatz Haupt- und Landshuterstraße
- 05 Spiel- und Bolzplatz Keplerstraße
- 06 Spiel- und Bolzplatz Sperberweg
- 07 Spiel- und Bolzplatz Gerhart- Hauptmannstraße
- 08 Spiel- und Bolzplatz Dietersheimerstraße
- Spielplätze ohne Bolzplätze Nr. 01 - 16
- 01 Öffentlicher Spielplatz Am Fastlinger Ring
- 02 Öffentlicher Spielplatz Am Fastlinger Ring
- 03 Öffentlicher Spielplatz Peter- Schusterweg
- 04 Öffentlicher Spielplatz Valerystraße
- 05 Öffentlicher Spielplatz Am Rathaus
- 06 Öffentlicher Spielplatz Raiffeisenstraße
- 07 Öffentlicher Spielplatz Beim Pfarracker
- 08 Öffentlicher Spielplatz Grünzug im Gewerbegebiet
- 09 Öffentlicher Spielplatz Am Lohwald
- 10 Öffentlicher Spielplatz Alleestraße
- 11 Öffentlicher Spielplatz Hildegardstraße
- 12 Öffentlicher Spielplatz Feldstraße
- 13 Öffentlicher Spielplatz Hallenbad
- 14 Öffentlicher Spielplatz Liliestraße
- 15 Öffentlicher Spielplatz Haimhauserstraße
- 16 Öffentlicher Spielplatz Am Margaretenganger
- Spielplätze in Kindergärten und sonstigen Einrichtungen Nr. 01 - 13
- 01 Spielplatz Neues Jugendfreizeithaus
- 02 Spielplatz Kindergarten Nachbarschaftshilfe, Alex.- Pachmannstraße
- 03 Spielplatz Kindergarten 8, "Rappelkiste"
- 04 Spielplatz Kindergarten 12, "An der Burg"
- 05 Spielplatz Kindergarten 1, Birkenstraße
- 06 Spielplatz Jugendfreizeithaus
- 07 Spielplatz Kindergarten 2, St. Korbinian
- 08 Spielplatz Kindergarten 3, St. Korbinian
- 09 Spielplatz Kindergarten 9, "Rasselbande"
- 10 Spielplatz Kindergarten 6, "Max und Moritz"
- 11 Spielplatz Kindergarten 7, "Villa Kunterbunt"
- 12 Spielplatz Kindergarten 10, Edith- Steinstraße 39
- 13 Spielplatz Kindergarten 4, Raiffeisenstraße



Gemeinde Unterschleißheim
Sachgebiet 5.2.
Umweltbericht: Juli 1997

Umwelt- und Naturschutz in der
Gemeinde Unterschleißheim
Übersichtskarte Nr. 1
Maßstab 1 : 25.000

Stadt: STADT UNTERSCHLEISSHEIM

**Bebauungsplan mit
integriertem
Grünordnungsplan:** Nr. 89 C
Alter Lohhofer Ortsteil

Planfertiger: Bünnagel Architekten
Diplomingenieure Architekten
Schinkelstraße 33
80805 München
Tel. 089/3619580

Umweltbericht: Claudia Weber-Molenaar.
Landschaftsarchitektin
Lochhamerstraße 75
82166 Gräfelfing
Tel. 089/89 83 91 39
Fax. 089/89 83 91 42

Plandatum: 19.03.2012

UMWELTBERICHT

Inhalt

1.	Anlass/Zielsetzung	3
2.	Beschreibung des Vorhabens	3
2.1.	Untersuchungsraum	3
2.2.	Planerische Vorgaben	4
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
3.1.	Bestand	4
	Boden	4
	Wasser	4
	Pflanzen und Tiere	5
	Klima / Luft / Immissionen	5
	Mensch / Kultur- und Sachgüter	5
3.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	6
	(Umweltauswirkungen)	6
	Boden	6
	Wasser	6
	Pflanzen und Tiere	6
	Landschaft	6
	Klima / Luft / Immissionen	7
	Mensch / Kultur- und Sachgüter	6
	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	6
	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei	8
	Nichtdurchführung der Planung	7
3.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich Prüfung	8
	anderweitiger Planungsmöglichkeiten	7
	Maßnahmen zum Ausgleich (Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung)	7
3.4.	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	7
4.	Beschreibung der Prüfmethode(n)	8
4.1.	Angewandte Untersuchungsmethoden	8
4.2.	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der	9
	erforderlichen Informationen	8
4.3.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	9
	auf die Umwelt (Monitoring)	8
5.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	8
	Quellen:	9

1. Anlass/Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 89 C ist eine Änderung des seit dem 15.09.1994 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 89 A "Baudichteplan für den alten Lohhofer Ortsteil".

Dieser Bebauungsplan war aufgestellt worden, um den typischen Charakter dieses Ortsteils, einer Siedlung aus den 30er Jahren, zu bewahren. Es sollte vermieden werden, dass die vorhandene Struktur einer Gartenstadt durch eine zu intensive Nutzung der Grundstücke verloren geht, andererseits sollte den Bürgern eine angemessene Ausnutzung ihrer Grundstücke ermöglicht werden.

Diese Planungsziele sowie die Festsetzungen sind in der Begründung zum rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 89 A eingehend dargestellt. Die gleichen, wie folgt beschriebenen, Planungsziele sind auch für den Bebauungsplan Nr. 89 C maßgebend:

- Verhinderung von Spitzenwerten in der Baudichte.
- Ermöglichen einer für alle gerechten Ausnutzung der Grundstücke.
- Regelung der Höhenentwicklung, vor allem im Rückgebäudebereich.
- Regelung des Stellplatzproblems
- Erhalt des Ortsbildes durch Festsetzungen zur Baugestalt und zur Grünordnung.

Der Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplan Änderung wurde vom Gemeinderat am 29.06.1995 gefasst. Für die Planfassungen vom 06.05.1996 bis 14.03.2005 galt neben den Änderungen in Bezug auf die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Terrassen, Wintergärten, Balkone und Dachüberstände, auf die Umplanung von WR in WA für den Bereich Siedler-/Linden-/Sportplatz-/ , Buchenstraße, auf die Ergänzung und Präzisierung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und der Freiflächengestaltung, die Festsetzung der GRZ und der Wandhöhe als Grundlage für die Baudichte. Die vorgeschriebene Dachform war allgemein als Satteldach festgesetzt.

Planungsabsicht der Stadt ist jedoch nun, einem allgemeinen Wunsch der Bauwerber folgend, in diesem Gebiet auch andere Haus - und Dachformen zu ermöglichen. In der Sitzung des Grundstücks - und Bauausschusses vom 18.02.2008 wurde diesem Wunsch entsprechend eine Änderung und Erweiterung der Festsetzungen und eine Erweiterung des Geltungsbereichs um angrenzende strukturähnliche Bereiche beschlossen.

Da das vorliegende Verfahren den gesetzlichen Stichtag 20.07.2006 überschritten hat, wird vor der nächsten Auslegung die Erstellung eines Umweltberichts notwendig.

2. Beschreibung des Vorhabens

2.1. Untersuchungsraum

Für die geplante Maßnahme wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans, dargestellt in 8 Gebietsplänen, untersucht. Dieser wird begrenzt durch

- von Norden nach Süden: den „Lohwald“ und die Südliche Ingolstädter Straße im Osten
- von Norden nach Süden: die Friedhofstraße, die Johann-Schnmid-Straße, die Birkstraße und daran anschließend Einzelhausbebauung mit Privatgärten im Westen
- die Bahnlinie München-Regensburg im Norden
- die Bebauungspläne Nr. 48 und Nr. 58 im Süden.

Ausgenommen ist:

- südlich des Gebietsplans 1 der Bereich des Bebauungsplans Nr. 26,
- im Gebietsplan 1 der Bereich des Bebauungsplans Nr. 89 D,

- im Gebietsplan 4 der Bereich des Bebauungsplans Nr. 11,
- im Gebietsplan 8 die Baugebiete mit Einzelhausbebauung und Privatgärten Johann-Bauer-Weg/Buchenstraße und Buchenstraße/Feldstraße und der Bereich der Evangelischen Genetzareth-Kirche.

Da es sich um ein bereits intensiv bebautes und gewachsenes Gebiet handelt, sind zusätzliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt über den jetzigen Umfang hinaus nicht zu erwarten. Daher wird der Untersuchungsraum weitgehend auf den Geltungsbereich beschränkt.

2.2. Planerische Vorgaben

Laut Regionalplan zählt das Stadtgebiet von Unterschleißheim zum Verdichtungsraum München und zu den Bereichen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen. In der Region München ist Unterschleißheim ein Siedlungsschwerpunkt auf der Entwicklungsachse in Richtung Freising – Landshut. Diese Entwicklungsachse hat überregionale Bedeutung.

Für den Geltungsbereich gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim, rechts-wirksam seit dem 18.02.1993. Die Änderungen von WR in WA in den Gebieten Nr. 15, 16, 18, 28 und 30 sind in der 21. Flächennutzungsplan-Änderung berücksichtigt und seit dem 04.05.2005 rechtskräftig.

Die Änderung des Bauraums auf Flur-Nr. 1507/2 (Gebiet 21.1) gem. dem Beschluss vom 14.03.2005 und damit die Aufgabe der bisher ausgewiesenen privaten Grünfläche sowie die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für die Nachbarschaftshilfe e.V. auf Fl. Nr. 1287 und 1288 bedingt eine weitere Änderung des Flächennutzungsplans. Die Berichtigung erfolgt im Zuge der Neuauflistung des Flächennutzungs-plans. Das Verfahren hierfür wird im Laufe des Jahres 2012 weitergeführt.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1. Bestand

Boden

Der Boden des Planungsgebiets hat sich auf Niederterrassenschottern der Münchner Schotterebene entwickelt. Es handelt sich vorwiegend um eine flach gründige, wenig entwickelte Braunerde mit hohem Geröllanteil.

Der Hauptanteil des Geltungsbereichs ist bebaut bzw. wird als private Gartenflächen genutzt. Das natürliche Bodenprofil ist im Geltungsbereich weitgehend überformt.

Wasser

Grundwasser steht unter sehr durchlässigen, fluvioglazialen Schottern an. In diesem Teilbereich der Schotterebene ist mit einem mittleren Flurabstand von etwa 2 –3 m zu rechnen. Das Grundwasser strömt in großer Mächtigkeit über einer undurchlässigen Flinzschicht in nordöstliche Richtung. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Pflanzen und Tiere

Charakteristisch für den Ortsteil Lohhof ist der alte Baumbestand in den intensiv genutzten Privatgärten und in den wenigen öffentlichen Grün- und Spielbereichen, die überwiegend den Gärten vorgelagert und von Straßen begrenzt sind sowie einige bemerkenswerte Alleen in der Allee-, Lärchen- und an der Kiefernstraße.

Als weitere Begrünung findet sich artenarmes Straßenbegleitgrün und im südlichen Abschnitt der Südlichen Ingolstädterstraße ein mit Sträuchern und kleineren Laubbäumen bewachsener Wall.

Auf Grund der intensiven Wohn- und Freizeitnutzung ist der naturschutzfachliche Wert für Tiere und Pflanzen insgesamt begrenzt. Vor allem Kulturfolger und Ubiquisten sowie Arten der angrenzenden Lebensräume als Nahrungsgäste dürften im Planungsumgriff anzutreffen sein.

Landschaft

Als typisches raumbildendes Element im Geltungsbereich tritt vor allem der alte Baumbestand in den Privatgärten und in den öffentlichen Grünflächen und Alleen auf. Zusammen mit dem im Norden befindlichen Lohwaldrest prägt er den typischen Charakter der Gartenstadt. Ergänzt durch das östlich der Südlichen Ingolstädter Straße befindliche Waldgebiet bleibt so der Rest einer historischen Waldnutzung spürbar und hat so nicht nur ortsbildprägende sondern auch kulturhistorische Bedeutung.

Die Südliche Ingolstädter Straße verläuft in leichter Dammlage, was historisch bedingt (Lage im damaligen Niedermoor) und somit landschaftlich kennzeichnend ist. Im Osten davon befinden sich kleinere Walparzellen, landwirtschaftliche Flächen und die Bundesstraße B 13. Die landschaftliche Situation ist jedoch nur noch eingeschränkt wahrnehmbar.

Klima / Luft / Immissionen

Das Planungsgebiet weist hinsichtlich Immissionen Vorbelastungen durch die Trasse der Bahnlinie München -Regensburg und der S-Bahn-Linie S 1 und die Alleestraße als wichtige innerörtliche Erschließungs-und Geschäftsstraße auf.

Das Untersuchungsgebiet ist eben. Es hat auf Grund seiner Größe, Lage und topographischen Ausprägung keine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet oder als Luftleitkorridor.

Mensch

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Trasse der Bahnlinie München -Regensburg und der S-Bahn-Linie S 1. Die von der Bahn / S-Bahn ausgehenden Immissionen wurden in der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung ermittelt, sodass nach dem Streckenausbau vor den nächstgelegenen Wohnhäusern im WA-Gebiet Beurteilungspegel von tagsüber 72 dB(A), nachts 69 dB(A) zu erwarten sind.

Der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) für ein WA-Gebiet und die Nachtzeit wird um bis zu 24 dB(A) überschritten. Auch im MI-Gebiet und in den WR-Gebieten liegen erhebliche Überschreitungen des Orientierungswertes nach DIN 18005 vor.

Die Alleestraße stellt eine wichtige innerörtliche Erschließungs-und Geschäftsstraße dar. Durch deren Immissionen kommt es zu Überschreitungen der für ein Allgemeines Wohngebiet zulässigen Orientierungswerte von ca. 7 dB(A). Für die dahinter liegenden Wohngebiete ergeben sich noch Überschreitungen von ca. 5 dB(A).

Kultur- und Sachgüter

Der typische Gartenstadtcharakter des alten Lohhofer Ortsteils - einer Siedlung aus den 30er Jahren - mit seiner gewachsenen, kleinteilig strukturierten Bebauung und seinen intensiv genutzten Privatgärten mit zum Teil wertvollem, alten Baumbestand stellt ein Kulturgut dar.

Sachgüter stellen die bestehenden Gebäude dar.

3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (Umweltauswirkungen)

Boden

Nach der laut Bebauungsplan, im Sinne eines Änderungsbebauungsplans, höheren Baudichte ist ein wesentlicher Aspekt der Nachverdichtung die Nutzung vorhandener Erschließung und Infrastruktur für die neu zu schaffenden Wohnbauflächen. Es werden keine neuen zusätzlichen Flächen für die öffentliche Erschließung benötigt. Die GRZ liegt für den größten Teil des Gebiets bei 0,3. Ein weiterer Aspekt ist die Festsetzung, dass alle befestigten Flächen wasserdurchlässig auszuführen sind. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden daher als nicht erheblich angesehen.

Wasser

Für die Grundwasserneubildungsrate gilt ebenfalls, dass durch die erlaubte Mehrversiegelung keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Pflanzen und Tiere

Durch die zulässige Nachverdichtung gehen geringfügig Freiflächen verloren. Eine zusätzliche Zerschneidung der Freiräume erfolgt nicht. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als marginal anzusehen. Das vorhandene Artenspektrum setzt sich aufgrund der gesamträumlichen Situation und der örtlichen Gegebenheiten bereits jetzt hauptsächlich aus Ubiquisten und Kulturfolgern zusammen, so dass durch die Bebauung keine erhebliche Verschiebung der Artenzusammensetzung zu erwarten ist.

Landschaft

Die mögliche Nachverdichtung, wie Anbau von Wintergärten und die Zulassung weiterer Haus- und Dachformen hat keine erkennbaren Auswirkungen auf Landschafts- und Ortsbild. Die Gärten sind zumeist durch Hecken oder Strauchpflanzungen eingefasst. Die optischen Veränderungen haben, sofern überhaupt einsehbar, keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild.

Klima / Luft / Immissionen

Die Eingriffe in das Lokalklima und die Lufthygiene durch die gemäß Bebauungsplan erlaubte Nachverdichtung sind für das Schutzgut unerheblich.

Mensch / Kultur- und Sachgüter

Während der jeweiligen Bauphasen ist mit geringfügig erhöhten Lärmemissionen zu rechnen. Diese sind jedoch auf den Zeitraum der Baumaßnahmen begrenzt und daher als nicht erheblich anzusehen.

Da das Gebiet bereits bebaut ist, kommen in Bezug auf die von der Bahn / S-Bahn ausgehenden Immissionen nur bauliche Schallschutzmaßnahmen in Betracht, die entweder im Falle der Sanierung oder des Ersatzes eines bestehenden Gebäudes durch ein neues Gebäude zur Anwendung kommen können.

Auch in Bezug auf die von der Alleestraße ausgehenden Immissionen kommen nur bauliche Schutzmaßnahmen in Betracht.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind, soweit sie erkennbar sind, im Wesentlichen auf Einwirkungen auf das Schutzgut Boden (Bodenabtrag, Flächeninanspruchnahme, Versiegelung etc.) bezogen. Hierdurch entstehen Wechselwirkungen mit den Schutzgütern:

- Wasser (geringere Grundwasserneubildung)
- Pflanzen und Tiere (Verringerung/Verlust von Lebensräumen)
- Ortsbild (Verlust von Vegetationsbereichen)
- Klima / Luft / Immissionen (Abnahme Luftfeuchtigkeit, Temperaturanstieg)
- Mensch (Lärmemissionen, Verschmutzung durch Baubetrieb)

Insgesamt sind diese Wechselwirkungen nur in äußerst geringem Umfang zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

3.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bei einem Verzicht auf die lt. Bebauungsplan erlaubte Nachverdichtung würden die bisherigen heterogenen Nutzungen unverändert fortgeführt. Da auch die angrenzenden Siedlungsbereiche als langfristig gleich bleibend und in ihrer Wirkung auf das Planungsgebiet als stabil anzusehen sind, kann insgesamt von einem weitgehend gleich bleibenden Zustand ausgegangen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde der Gartenstadtcharakter der Ursprungssiedlung trotz der hier geforderten und erreichten Nachverdichtung weitgehend erhalten. Ein wesentlicher Aspekt der Nachverdichtung ist die Nutzung von vorhandener Erschließung und Infrastruktur für die neu zuschaffenden Wohnbauflächen. Es werden hierdurch trotz höherer Baudichte keine neuen zusätzlichen Flächen für die öffentliche Erschließung benötigt..

Maßnahmen zum Ausgleich (Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung)

Ein ausgleichspflichtiger Eingriff für den Gesamtgeltungsbereich ist auf Grund der marginalen Veränderungen aus naturschutzfachlicher Sicht zu den Festsetzungen der früheren Planfassungen nicht festzustellen.

Für die Umwandlung der bisherigen privaten Grünfläche auf der Flur-Nr. 1507/2 in Bauland wurde die Bilanzierung des Eingriffes gemäß „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Flächenbilanz“ vorgenommen und eine Ausgleichsfläche 406,40 qm als Ersatz ermittelt.

Entsprechend der Darstellung in der 10. Flächennutzungsplanänderung wird für den in der Eingriffs – Ausgleichs – Bilanzierung ermittelte Ausgleichsbedarf von 406,40 qm eine Ausgleichsfläche auf dem Flurstück mit der Nr: 1265 nördlich des Unterschleißheimer Sees festgesetzt.

Für diese Fläche wurde im Rahmen eines Vorratsflächenkonzepts zum Ausgleich bauleitplanerischer Maßnahmen der Stadt Unterschleißheim vom 9.7.2001 Vegetationsentwicklungsziele und die dafür notwendigen Maßnahmen formuliert.

3.4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Da das Planungsgebiet bereits bebaut ist und die Modalitäten des Bebauungsplans sich auf diesen Bestand beziehen, sind anderweitige Planungsmöglichkeiten ausgeschlossen.

4. Beschreibung der Prüfmethoden

4.1. Angewandte Untersuchungsmethoden

Grundlagen für die Bestandsaufnahme und die Bewertung des Umweltzustandes waren der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, der vorliegende Bebauungsplan Nr. 89 C einschließlich Festsetzungen und Begründung und zwei Ortsbegehungen.

4.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die baubedingten Beeinträchtigungen durch mögliche An- und Ausbaumaßnahmen können nur vage abgeschätzt werden.

4.3. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Im Rahmen der Bauabnahme wird die Stadt Unterschleißheim die Einhaltung der fachgerechten Ausführung überprüfen.

Hinweise von den zuständigen Fachbehörden und aus der Öffentlichkeit, die unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt betreffen, werden überprüft. Gegebenfalls werden Maßnahmen zu deren Abhilfe in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt.

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 89 C ist eine Änderung des seit dem 15.09.1994 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 89 A "Baudichteplan für den alten Lohhofer Ortsteil". Dieser Bebauungsplan war aufgestellt worden, um den typischen Charakter dieses Ortsteils - einer Siedlung aus den 30er Jahren - zu bewahren. Es sollte vermieden werden, dass die vorhandene Struktur einer Gartenstadt durch eine zu intensive Nutzung der Grundstücke verloren geht, andererseits sollte den Bürgern eine angemessene Ausnutzung ihrer Grundstücke ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 89 C regelt auf dieser Grundlage die zukünftigen An- und Ausbaumaßnahmen. Die grundsätzlichen Planungsziele sowie die Festsetzungen sind in der Begründung zum rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 89 A eingehend dargestellt und sind auch für den Bebauungsplan Nr. 89 C maßgebend.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde der Gartenstadtcharakter der Ursprungssiedlung trotz der hier geforderten und erreichten Nachverdichtung weitgehend erhalten. Ein wesentlicher Aspekt der Nachverdichtung ist die Nutzung von vorhandener Erschließung und Infrastruktur für die neu zuschaffenden Wohnbauflächen. Es werden hierdurch keine neuen zusätzlichen Flächen für die öffentliche Erschließung benötigt. Gegenüber dem Bestand ermöglicht der Bebauungsplan eine geringfügige Nutzungsintensivierung, die GRZ liegt bei 0,3.

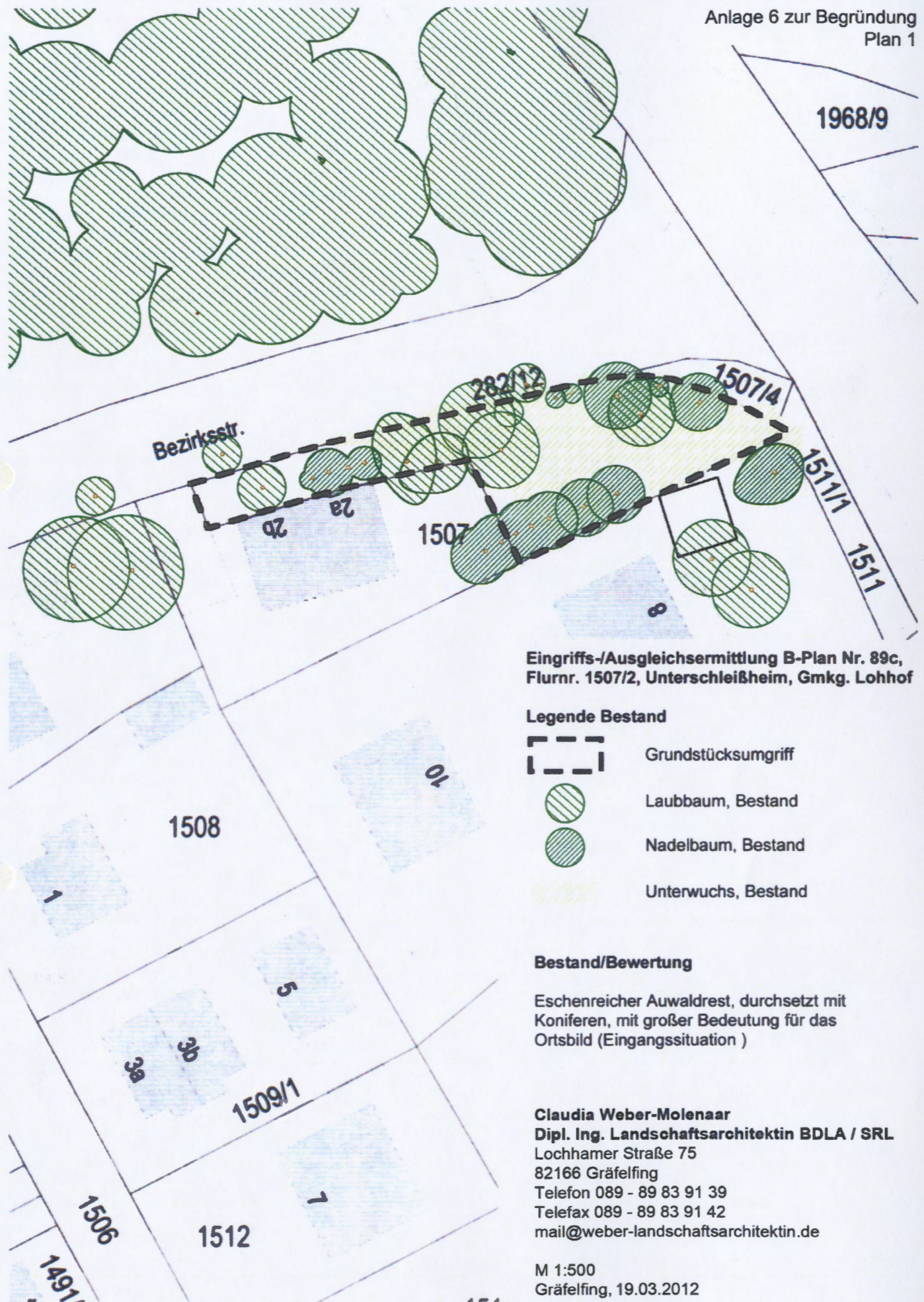
Dieser Bebauungsplan erfüllt demnach eine der wesentlichen Forderungen des § 1a Abs. 2 BauGB:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Negative Auswirkungen der Planung sind, soweit überhaupt feststellbar, nicht erheblich. Ein Eingriff im Sinne des Leitfadens ‚Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft‘ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen war deshalb nur für die in Bauland umgewandelte private Grünfläche Flur - Nr. 1507/2 notwendig.

Quellen:

- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Gutachten Münchner Norden. München, 1988
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Leitfaden ‚Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft‘ (ergänzte Fassung), München 2003
- STADT UNTERSCHLEISSHEIM: Bebauungsplan Nr. 89c, Festsetzungen, 2008
- STADT UNTERSCHLEISSHEIM: Flächennutzungsplan/Landschaftsplan, Unterschleißheim, 1989, i.d.F. von 13.02.1993



1968/9

