

Gemeinde	<b>Neuried</b> Lkr. München
Bebauungsplan	Änderung des Bebauungsplans Ü 31
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München  Az.: 610-41/2-38      Bearb.: Wi/Ja/Na
Plandatum	25.01.2000 20.02.2001 24.07.2001 01.10.2002 10.12.2002

## Begründung

### Inhalt

1	Vorbemerkung
2	Räumlicher Geltungsbereich
3	Ziel und Zweck der Planung
4	Lage im Ort und Beschaffenheit des Gebietes
5	Festsetzungen und Hinweise
6	Sonstige Angaben zum Baugebiet
7	Verwirklichung der Planung
8	Planfertiger
9	

1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan beruht auf Beschluss des Gemeinderats vom 25.01.2000. Das Grundstück ist im Bebauungsplan Ü 31 der Gemeinde Neuried „An der Josef-Doll-Straße“ enthalten. Das Grundstück ist bebaut, Der Gemeinderat hatte bereits 1997 einem Baugesuch für ein Doppelhaus (I+D) auf der ehemaligen Flur Nr. 306/37 (ehemals Zufahrt zum Mast - inzwischen aufgehoben und verschmolzen mit 306/26) zugestimmt. Wegen der Belastung des Grundstücks 306/26 wird das Grundstück vom Bau- und Umweltausschuss für Wohnbebauung grundsätzlich als ungeeignet erachtet (10.12.2002).

Die Gemeinde konnte sich allerdings den Bedenken und Anregungen, auf eine weitere Bebauung des Grundstücks über den Bescheid hinaus zu verzichten, insofern nicht anschließen, als hier, auch bestätigt von der Aufsichtsbehörde, wohl Baurecht vorliegt. Die Gemeinde hat deshalb, soweit derzeit irgend erkennbar, alle technischen und gesundheitsrelevanten Informationen zu den Komplexen Immissionsschutz (Schall), Altlasten durch Bodenverfüllung und elektrischen und magnetischen Störfeldern zusammengetragen und die vorgebrachten Belange in die Festsetzungen, Hinweise und die Begründung des Bebauungsplans eingebracht.

2. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 306/26.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt.

3. Ziel und Zweck der Planung

Die Eigentümer möchten das Grundstück mit einer Dichte von 0,5 vermarkten und in diesem Rahmen zusätzlich zum bestehenden Einzelhaus mit drei Wohneinheiten für eine Hausgruppe mit vier Reihenhäusern Baurecht absichern.

4. Lage im Ort und Beschaffenheit des Gebiets

Das Grundstück ist etwa 800 m von der Ortsmitte Neurieds entfernt. Unmittelbar östlich grenzen Lebensmittelgeschäfte an. Im Süden verläuft die Gautinger Straße (M 4), welche zukünftig an die Südgrenze des Gewerbegebiets verlagert werden soll.

Das Gelände ist nahezu eben. Der teilweise überlagernde Bebauungsplan A-0.5 (11/69) der Gemeinde Neuried wies bereits für eine Teilfläche im Nordosten des Grundstücks eine Kennzeichnung als verfülltes Kiesgrubengebiet auf.

Die vom Landratsamt München 1997 durchgeführte historische Recherche weist für das gesamte Grundstück 306/26 „verfüllte Kiesabbauflächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altablagerungen)“ aus.

Die Grundstücksbesitzer hatten daraufhin durch die „Eschler GmbH“ im April 1998 eine Kurzbeurteilung der Bodenstruktur und im August 1998 eine Untersuchung des nördlichen Grundstücksbereichs vornehmen lassen. Beide Gutachten sind Bestandteil dieser Begründung. Das Wasserwirtschaftsamt München beurteilte die Ergebnisse dieser Untersuchung am 08.11.2001 folgendermaßen:

„Die beiden eingereichten Gutachten des Büros Eschler, Taufkirchen, vom 03.04.1998 bzw. 25.08.1998 belegen eindeutig, dass nahezu die gesamte Fläche des Flurstückes 306/26 über aufgefülltem Untergrund liegt. Es wurden lediglich zwei der sechs niedergebrachten Schürfe in den anstehenden Untergrund geführt, wobei vier entnommene Oberbodenproben analytisch auf deren Schadstoffgehalte in der Originalsubstanz untersucht wurden. Eluatuntersuchungen, die über die Löslichkeit Aussagen zur Mobilität der Verunreinigungen geben sowie Analysen von Proben aus tieferen Bodenschichten wurden nicht durchgeführt. Die Analyseergebnisse zeigen für den Parameter polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) in drei Proben mit bis zu 11 mg/kg eine Überschreitung des Stufe-1-Wertes und in einer Probe mit 29 mg/kg eine Überschreitung des Stufe-2-Wertes des LfW-Merkblattes 3.8-10 vom 15.07.1998. Für Arsen wurde in einer Probe mit 12 mg/kg und für Blei in zwei Proben eine Überschreitung des Stufe-1-Wertes festgestellt. Die Gehalte der Schwermetalle Kupfer, Quecksilber und Zink sind ebenfalls erhöht“.

Daraufhin wurde durch die Eigentümer eine erneute Untersuchung mit Probebohrungen durch die Firma Sakosta Euroconsult beantragt und durchgeführt und angesichts geringfügiger Befunde mit dem Wasserwirtschaftsamt folgendes vereinbart:

- Das Baugebiet ist bereits an die Abwasserkanalisation der Gemeinde angeschlossen.
- Gesammeltes Niederschlagswasser ist ohne punktuelle Versickerung zu verbrauchen, so dass keine Sickerwasserströme in den Auffüllungskörper einwirken.
- Bei Eingriffen in den Auffüllungskörper muss anfallender Aushub ordnungsgemäß abfallrechtlich entsorgt werden. Zum Schutz des Grundwassers sind besondere Maßnahmen während des Baus vorgesehen (s. Pkt. 8 der Begründung).
- Alle Eingriffe in den Untergrund sind durch einen Sachverständigen im Sinn des § 18 BBodSchG zu begleiten.

Maßgebend für die Behandlung von Altstandorten sind folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundes-Bodenschutz- u. Altlastenverordnung (BBodSchV) v. 12. Juli 1999;
- Verordnung über die Eintragung des Bodenschutzlastvermerks vom 18. März 1999;
- Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz - BayBodSchG) vom 23. Februar 1999;
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998;

Für die Beurteilung des Wirkungspfades Boden - Mensch ist das Sachgebiet 10.1 Öffentliche Gesundheit am Landratsamt München zuständig.

Augenfälligste Besonderheit ist die, das Grundstück überquerende 110 kV-Leitung der E.ON Netz GmbH. Die Bayernwerke hatten sich positiv über eine Bebaubarkeit der Fläche unter ihrer Leitung geäußert (Schreiben vom 16.02.1996-N/B-E.KR). Das Bay. St.Min.d.L. hat die elektromagnetische Strahlung von Hochspannungsfreileitungen zum abwägungsrelevanten Belang der Bauleitplanung erklärt (27.07.1997 II.B5-4104-004/94). Mit Schreiben vom 05.02.2001 hat die E.ON Netz GmbH für dieses Grundstück – die Unbedenklichkeit elektrischer und magnetischer Felder hinsichtlich vorhandener gesetzlicher Grenzwerte im Vorfeld der Bauleitplanung bestätigt.

*„ Die Grenzwerte sind in Gebäuden oder auf Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung einzuhalten. Als Grenzwerte sind 5 Kilovolt pro Meter (kV/m) für das elektrische Feld und 100 Mikrottesla ( $\mu$ T) für das Magnetfeld festgelegt. Eine Verschärfung der Grenzwerte darüber hinaus durch die Länder oder Kommunen gestattet das Bundes-Immissionsschutzgesetz nicht.*

*Die im Mai 1998 erschienenen Durchführungshinweise zur 26. BImSchV legen für Anlagen der Energieversorgung den für die Behörde zu betrachtende Bereich (Einwirkungsbereich) fest. Er beträgt für*

<i>Transformatorstationen</i>	<i>1 m</i>	<i>von der Stationswand</i>
<i>Kabel</i>	<i>1 m</i>	<i>von der äußeren Umhüllung</i>
<i>110 kV-Leitungen</i>	<i>10 m</i>	<i>vom äußeren Leiterseil</i>
<i>Umspannwerke</i>	<i>5 m</i>	<i>vom Anlagenzaun</i>

*Bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung der 110-kV-Freileitung (630 Ampere, Leiterseil-Bodenabstand 20 m) treten im Einwirkungsbereich der 110-kV-Freileitung 1 m über dem Boden folgende Feldwerte auf:*

	<b>Magnetfeld in (<math>\mu</math>T)</b>	<b>Elektrisches Feld in (kV/m)</b>
Garten	1,2 – 1,8	0,2 – 0,4
Wohnhaus Erdgeschoss	1,5 – 2,3	(*)
Wohnhaus Dachgeschoss	1,8 – 3,1	(*)

*(\*) Das elektrische Feld dringt nicht in Gebäude ein. Die angegebenen Bodenfeldstärken treten auf der Grundstücksfläche nur ohne Bebauung und Bewuchs auf (ungestörte elektrische Feldstärke). Bei Bebauung und Bewuchs sind im Außenbereich nur 10-20% der angegebenen Werte zu erwarten.*

*Die 26. BImSchV wird im Planungsbereich bei weitem eingehalten.*

*Die tatsächlichen Feldwerte sind niedriger als die hier angegebenen, da die Anlagen der Energieversorgung in der Regel gering belastet sind“.*

Lediglich für die Errichtung von Gebäuden und den Betrieb von Baustellen in der Nähe elektrischer Freileitungen sind die in den jeweiligen Merkblättern dargelegten technischen Bestimmungen zu beachten. Dies betrifft auch die „Bauverbots- und Baubeschränkungszone“ um den Mast (s.a. Merkblatt der E.ON (Mai1998): „Errichtung von Gebäuden im Nahbereich von Hochspannungsmasten“.

Mögliche technische Beeinträchtigungen von Monitoren medizinischen Messgeräten, Herzschrittmachern u.a. sind auf dem Grundstück auch innerhalb der Bebauung gleichwohl einzuräumen.

Der rechnerische Nachweis des Energieversorgungsunternehmens vom 05.02.2001 gemäß § 3 Satz 1 und § 4 der 26. BImSchV ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans.

#### 5. Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan will durch Festsetzungen die Bautätigkeit ordnen und mittels Hinweisen die Belange des Energieträgers, der Wasserwirtschaft und die Berücksichtigung potentieller Altlasten regeln. Für das Grundstück 306/26 wurde zwei Untersuchungen der Bodenbeschaffenheit durchgeführt (Eschler) im März 1998 (Südteil) und Juli 1998 (Nordteil). Im Südosten des Grundstücks wurden zwei Schürfe und im Nordteil vier Schürfe angelegt. Dort wurde eine Schadstoffkonzentration polyzyklischer aromatischer Kohlenwasserstoffe über den Stufenwerten des Bayerischen Altlastenleitfadens festgestellt (weitere Erkundigungsmaßnahmen, evtl. Sanierung). Die Altablagerungen bewegen sich im nördlichen Grundstücksteil in einem Bereich von 2 bis 6 m. Möglicherweise handelt es sich um Randbereiche, Böschungen und Ausläufer des ehemaligen Hauptverfüllungsgebietes.

Aus diesen Gründen musste der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „verfüllte Kiesabbaufäche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altablagerung)“ dargestellt werden.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in Garagen und als offene Stellplätze nachzuweisen.

Einer Bebauung gemäß § 34 BauGB wäre eine Dichte von ca. GFZ 0,4 zu Grunde zu legen. In den angrenzenden Bebauungsplänen A.05 und 0.6 ist eine GFZ von 0,5 festgesetzt.

Aus diesem Grund wurde bei gleichzeitiger Aufrundung der Wandhöhe auf 6 m und der Dachneigung auf 28° gegenüber dem Bebauungsplan Ü 31 auch für dieses Grundstück eine Dichte von 0,5 festgesetzt. Eine Straßenerschließung kann über die Josef-Doll-Straße erfolgen.

#### 6. Sonstige Angaben zum Baugebiet

Anschluss an die vorhandenen Wasser/Abwassersysteme der Gemeinde Neuried sind verpflichtend, Versorgung mit Gas und elektrischer Energie sind möglich. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird von der Gemeinde nicht für notwendig erachtet, weil durch das Vorhaben selbst keine umweltbelasten-

den Auswirkungen zu erwarten sind und die sonstigen umweltrelevanten Aspekte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens – soweit von der Gemeinde erkennbar – abgewogen und einbezogen wurden.

7. Lärmschutz

Die Gautinger Straße (Kreisstraße M4) ist derzeit mit ca. 10.000-11.000 Kfz/24h belastet. Eine Auslagerung als Ortsumgehung ist planfestgestellt und kann nach Erwerb von notwendigen Grundstücken gebaut werden (siehe Übersichtsblatt, Ausschnitt Flächennutzungsplan). Derzeit werden durch die Verkehrslärmemissionen der Gautinger Straße die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 für allgemeines Wohngebiet um bis zu 10 dB(A) überschritten. Nachdem zum Zeitpunkt der Bebauungsaufstellung nicht abschließend festgestellt werden kann, zu welchem Zeitpunkt eine Rückstufung der Gautinger Straße erfolgen wird, wurden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

8. Verwirklichung

Die Gemeinde erwartet eine rasche Vermarktung und Bebauung des Grundstücks nach Vergabe von Baurecht.

Zum Schutz des Grundwassers ist vorzusehen erschütterungsfreies Bauen (z. B. Schneckenbohrungen), kurze Bauzeiten, Aushub und Betonieren der Kellersohle in einer möglichst niederschlagsfreien Jahreszeit.

9. Planfertiger

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans entsprechend den gemeindlichen Vorgaben wurde die Geschäftsstelle des Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Gemeinde:

Neuried, den 10.12.2002

.....  
(Ilse Weiß, Erste Bürgermeisterin)