

Gemeinde	Oberschleißheim Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 45b „Dr.-Hofmeister-Straße“, 2. Änderung
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Specht QS: Kastrup
Aktenzeichen	OSH 2-96
Plandatum	19.12.2022 (2. Entwurf) 30.05.2022 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Plangebiet	4
3.1	Lage.....	4
3.2	Nutzungen.....	5
3.3	Eigentumsverhältnisse	5
3.4	Erschließung	5
3.5	Flora/ Fauna.....	5
3.6	Denkmäler.....	6
3.7	Wasser.....	6
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
4.1	Landes- und Regionalplan.....	7
4.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020.....	7
4.3	Regionalplan Region 14, München.....	8
4.4	Flächennutzungsplan	8
4.5	Bebauungspläne und Satzungen.....	9
4.6	Auslegungsfrist.....	11
5.	Geänderte Planinhalte	11
5.1	Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
5.2	Bauliche Gestaltung	12
5.3	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	12
5.4	Grünordnung/Wasserwirtschaft	12
5.5	Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände).....	14
5.6	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	15
5.7	Flächenbilanz	15
6.	Verwirklichung der Planung	16
6.1	Hinweise zur Umsetzung.....	16

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Dr.-Hofmeister-Straße“ ist der Antrag eines Eigentümers, zwei neue Einfamilienhäuser auf Fl. Nr. 114/97 zu errichten.

Das bestehende traufständige Einfamilienhaus soll abgebrochen werden und stattdessen sollen zwei giebelständige Einfamilienhäuser errichtet werden.

Der Bau- und Werksausschuss hat für das Vorhaben bereits zu einigen Punkten Befreiungen in Aussicht gestellt.

Die geplanten Gebäude, insbesondere die Wandhöhe, die Lage der Baufenster, die Lage und Gestaltung der Stellplätze und die Dachneigung, entsprechen nicht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Aufgrund des Vorrangs der Innenentwicklung hält die Gemeinde Oberschleißheim eine Änderung des Bebauungsplans für städtebaulich vertretbar und beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben auf der Fl. Nr. 1114/97 zu schaffen. Der Bebauungsplan wird in einem Teilgebiet an gegenständliche Anforderungen angepasst. Die Eigenart des Baugebiets soll dabei erhalten bleiben. Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird damit Rechnung getragen.

Bei gegenständlicher 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Dr.-Hofmeister-Straße“ handelt es sich um eine unselbstständige Änderung; die nicht geänderten Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 45 „Dr.-Hofmeister-Straße“ gelten unverändert fort. Die Planzeichnung wird innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung vollständig ersetzt.

2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Anforderungen zur Durchführung des Verfahrens mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von deutlich weniger als 20.000 m² werden gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten somit im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, beziehungsweise zulässig.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, dabei handelt es sich um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete, liegen nicht vor. Beim nächstgelegenen Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) Nr. 7735-371 handelt es sich um das FFH-Gebiet „Heideflächen und Lohwälder nördlich von München“. Dieses liegt in mehr als ca. 1,0 km Luftlinien-Entfernung zum Vorhaben und ist durch das gegenständliche Bauleitplanverfahren nicht betroffen. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe wel-

che Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Maßnahmen zum Monitoring, d.h. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen werden nicht festgesetzt. Nachteilige Umweltauswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplans sind aufgrund der Lage im Innenbereich nicht zu erwarten.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das Plangebiet liegt in Alt-Schleißheim, d.h. im östlichen Teil des Hauptortes der Gemeinde Oberschleißheim. Nördlich und südlich des Geltungsbereichs befindet sich Wohnbebauung, im Osten grenzt die Dr.-Hofmeister-Straße und im Westen der Michaeliangergraben und dahinter wiederum Wohnbebauung an.

Das Plangebiet ist eben und umfasst ca. 1.021 qm. Es ist bereits bebaut, der rückwärtige Grundstücksbereich wird als Garten genutzt. Im Plangebiet befinden sich mehrere Bäume und Gehölze.

Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt auf ca. 480 m ü NHN.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 31.03.2022



Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 01/2022

3.2 Nutzungen

Das Plangebiet ist allseitig von Wohnbebauung umgeben. Ca. 200 m südöstlich befinden sich die Evangelisch-Lutherische Trinitatiskirche und die Bergwaldschule (Grund- und Mittelschule). Die S-Bahnlinie mit dem S-Bahnhof Oberschleißheim liegt ca. 260 m westlich. Am östlichen Ende der Föhrenstraße liegt zudem die Sportanlage Oberschleißheim.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich im Privateigentum.

3.4 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzende öffentliche Straße (Dr.-Hofmeister-Straße) verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die S-Bahnlinie S1, mit der Haltestelle Oberschleißheim und in rd. 250 m fußläufiger Entfernung, gegeben.

3.5 Flora/ Fauna

Im Geltungsbereich sowie in der Nähe befinden sich kein Fauna-Flora-Habitat Gebiet, keine Biotope und keine Ökoflächen sowie kein Naturschutz- oder Vogel-schutzgebiet. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet liegt ca. 300 m nordöstlich entfernt. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.



Abb. 3 LSG, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 05.04.2022

3.5.1 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

- Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystems (ABuDIS): gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen, die in negativer Weise auf die Wirkungsbereiche Boden – Mensch und Boden – Grundwasser in den Geltungsbereichen einwirken können
- im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 07.04.2022 aufgeführte Grundstücksflächen, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

3.6 Denkmäler

3.6.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfinden wird unter Nr. 8 im Teil C der Satzung hingewiesen.)

3.7 Wasser

3.7.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 07.04.2022) keine Grundwassermessstellen des

Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das **Grundwasser** liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

Das höchste Grundwasser (Stand 1995 bei Erstellung des Bebauungsplans „Dr.-Hofmeister Straße“) stand im Bereich des geplanten Bebauungsplangebiets rund 2,5 m bis 3 m unter Gelände an.

3.7.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt weder in der Nähe eines wassersensiblen Bereiches noch in der Nähe eines Überschwemmungsgebietes.

Es befindet sich kein Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet in der näheren Umgebung.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft der Michaeliangergraben. Der Michaeliangergraben ist eine offene Wasserfläche und eine Fläche für die Wasserwirtschaft (Gewässer 3. Ordnung).

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landes- und Regionalplan

4.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), ~~das am~~ [liegt mit Stand 01.01.2020 vor in Kraft getreten ist](#), werden folgende Ziele (Z) verbindlich festgelegt und folgende Grundsätze (G) für die nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidung dargelegt, die von Relevanz für die vorliegende Bauleitplanung sind:

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

G Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

G Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Durch eine beabsichtigte Siedlungsentwicklung mit Anschluss an vorhandene Infrastruktur werden Flächen effizient eingesetzt.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Z In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Es handelt sich um eine Entwicklung eines bereits bebauten Bereichs.

4.3 Regionalplan Region 14, München

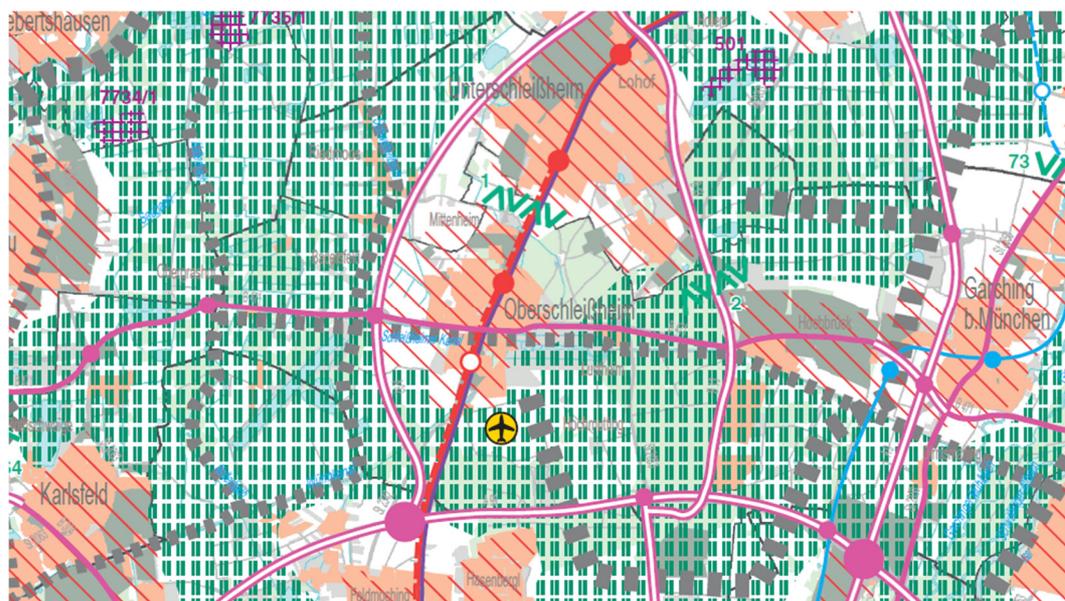


Abb. 4 Ausschnitt aus der Karte 2 - Siedlung und Versorgung des Regionalplans München, ohne Maßstab

Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom 30.01.2019 die von der Verbandsversammlung des RPV München am 14.06.2018 beschlossene Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Achte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region München) für verbindlich erklärt. Der Regionalplan ist am 01.04.2019 in Kraft getreten.

Das Plangebiet liegt in einem Hauptsiedlungsbereich. Das Vorhaben steht dem Regionalplan nicht entgegen.

4.4 Flächennutzungsplan

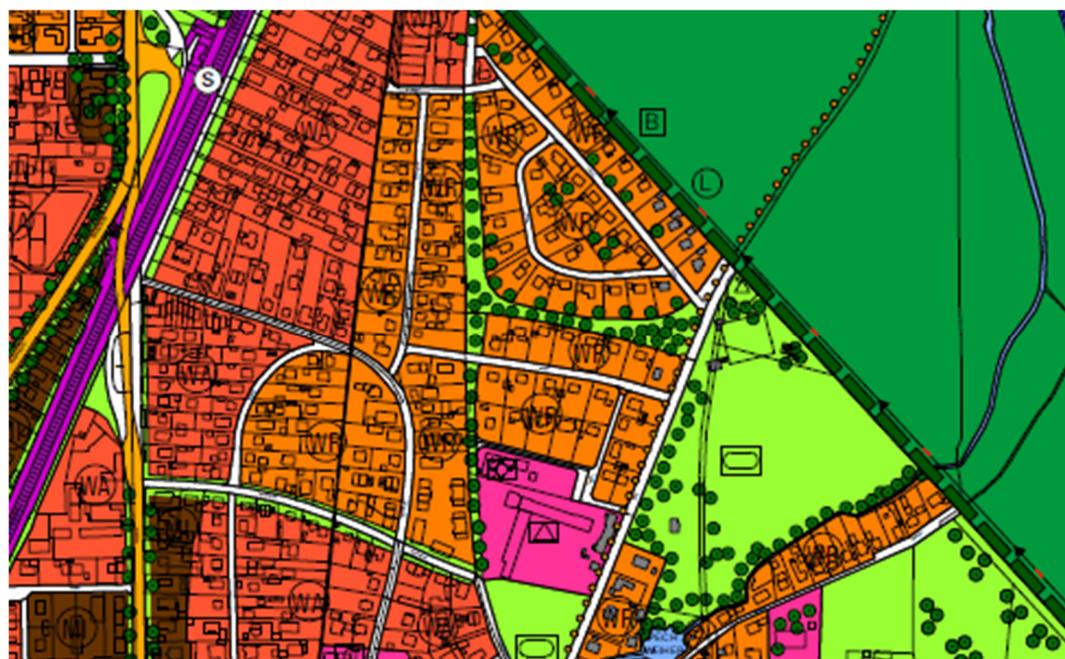


Abb. 5 Ausschnitt aus dem FNP (digitale Arbeitskarte) Planstand 08.02.2010, ohne Maßstab

Die Gemeinde Oberschleißheim verfügt über einen von der Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 31.10.1977 und 06.10.1980 genehmigten Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 29.01.1981 öffentlich bekannt gemacht wurde. Der Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich mehrfach geändert, zuletzt durch die 25. Änderung, die am 05.03.2014 wirksam wurde. Der Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich ein Reines Wohngebiet dar. Dies stimmt überein mit der festgesetzten Art der Nutzung in der Bebauungsplanänderung. Somit ist der Bereich der Bebauungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

4.5 Bebauungspläne und Satzungen

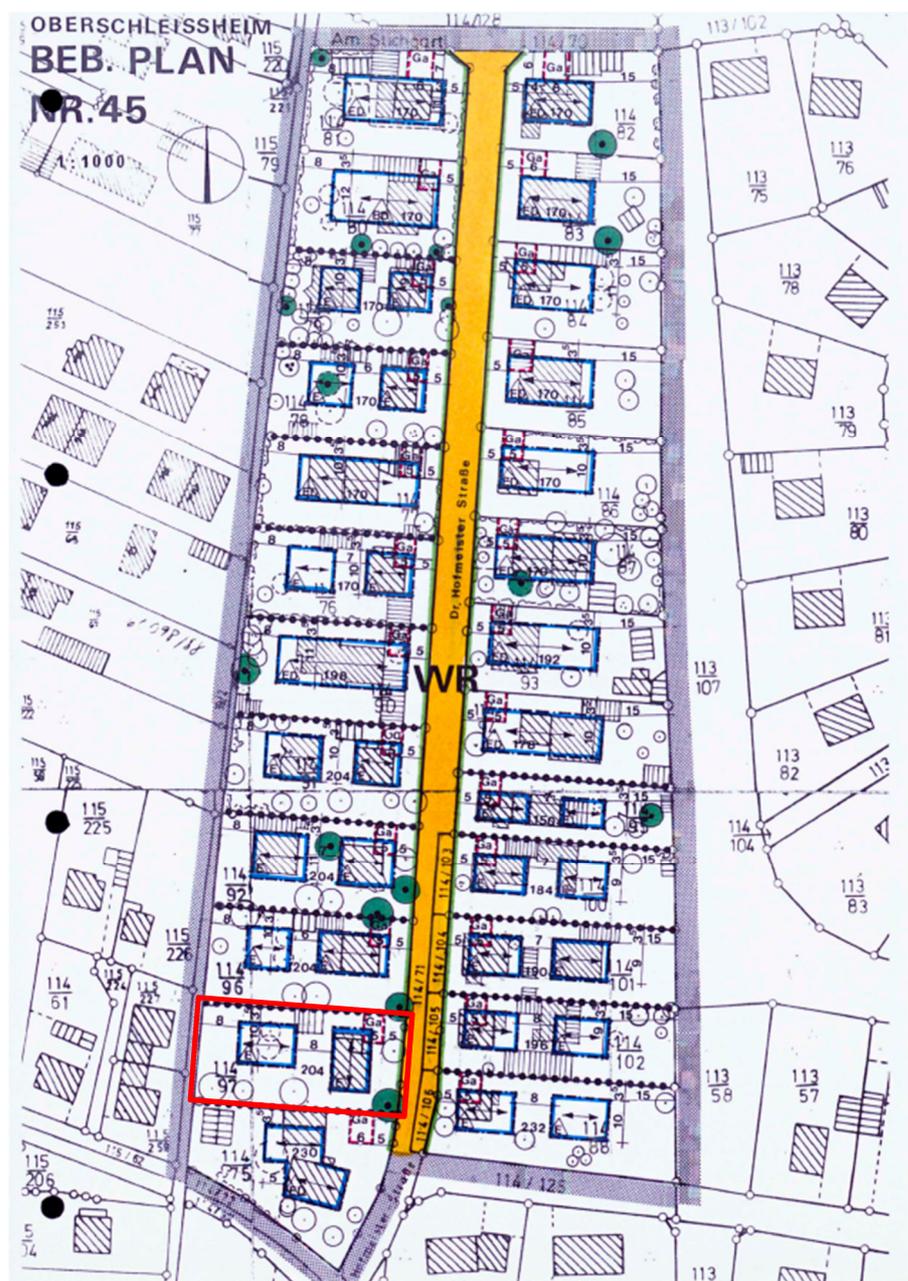


Abb. 6 Planzeichnung: Bebauungsplan Nr. 45 „Dr.-Hofmeister-Straße“ i.d.F. vom 26.09.1995 mit Lage des Geltungsbereichs Bebauungsplan Nr. 45 „Dr.-Hofmeister-Straße“, 2. Änderung, ohne Maßstab

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundfläche für Hauptgebäude, die für jedes Grundstück ausgewiesen ist, und den festgesetzten max. zulässigen Wand- und Firsthöhen.

Je Einzelhaus ist nur eine Wohneinheit zulässig, je Doppelhaus zwei Wohneinheiten. Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40°-52° festgesetzt.



Abb. 7 Planzeichnung: Bebauungsplans Nr. 45 „Dr.-Hofmeister-Straße“ 1. Änderung i.d.F. vom 20.03.2017 mit Lage des Geltungsbereichs Bebauungsplan Nr. 45 „Dr.-Hofmeister-Straße“, 2. Änderung, ohne Maßstab

Der Bauwunsch eines Eigentümers, der die städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet nicht in Frage stellt, hat zur 1. Änderung des Bebauungsplans für das Flurstück Nr. 114/95 geführt.

Die maximal zulässige Grundfläche wurde angehoben. Die beiden Bauräume wurden zu einem Bauraum zusammengefasst.

Die Anzahl der Wohneinheiten wurde erhöht und dem erhöhten Stellplatzbedarf wurde Rechnung getragen.

4.6 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.¹

5. Geänderte Planinhalte

Bei gegenständlicher Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine unselbstständige Änderung. Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Planzeichnung sowie einige Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 45 „Dr. Hofmeister-Straße“ in der Fassung vom 26.09.1995. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 45 „Dr. Hofmeister-Straße“ in der Fassung vom 26.09.1995 weiter. Der Fokus der Begründung liegt daher auf den geänderten Punkten.

5.1 Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksfläche

Das östliche Baufenster wird um ca. 1 m nach Osten verschoben und gedreht, so dass die beiden zukünftigen Gebäude in West-Ost-Richtung gebaut werden können. Das westliche Baufenster wird um ca. 1 m nach Westen verschoben. Beide Baufenster weisen eine Größe von 10,5 m x 9 m auf. Somit fügt sich die zukünftige Bebauung städtebaulich in die umgebende giebelständige Baustruktur besser ein.

Die GR kann nun mittels der ergänzten Festsetzung B 2.3) durch die Grundfläche von Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen um 20 v.H. überschritten werden. Eine flexible Überschreitungsmöglichkeit für untergeordnete bauliche Anlagen wird eingeräumt. Gegenwärtigen Anforderungen einer Wohnbebauung wird somit entsprochen.

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden, um notwendige Versiegelung für Garagen, Carports, Zufahrten, Wege und Nebengebäude zu ermöglichen.

Flurstück Nr.	Grundstück in qm	private Grünfläche in qm	Gebäude GR	Terrassen in qm	GRZ 1	Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	GRZ 2
114/97	1021	153	204	41	0,28	276	0,60

Tabelle 1: Abkürzungen: Nr. > Nummer, qm > Quadratmeter, GRZ > Grundflächenzahl

Um den heutigen Wohnraumsprüchen, den Standards für Gebäudeisolierung und den Flächenbedarfen gerecht zu werden, wird die maximal zulässige Wandhöhe von 4,4 m auf 5,4 m erhöht.

¹ Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

Zur Ermöglichung untergeordneter baulicher Anlagen wurden mit „T“ gekennzeichnete Baugrenzen definiert. Innerhalb dieser Flächen sind nur Terrassen und Terrassenüberdachungen zulässig.

5.2 Bauliche Gestaltung

Aus energetischen Gründen wird die Dachneigung von 40°-52° auf 30° verringert. In diesem Zuge wird die Firsthöhe von 9,5 m auf max. 8,5 m verringert. Dadurch wird eine reduzierte Beschattung des nördlichen Nachbarn erreicht.

Der Dachüberstand wird von maximal 0,2 m auf 0,3 m an Traufe und Giebel vergrößert.

Da das Gebiet bereits eine Heterogenität an verschiedenen farbigen Dachsteinen und Ziegeln aufweist, sind die Dachflächen mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. Dies führt zu einer größeren Flexibilität für die Bauherren. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.

Um die Nutzung von alternativen Energieformen zu fördern und die Gestaltung von Anlagen zu steuern, sind Ergänzungen für die Gestaltung von Anlagen von Solarenergie festgesetzt worden.

Zur Belichtung der Dachgeschosse darf das Außenmaß des Zwerchhauses maximal 4 m einnehmen.

5.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Regelung zur Stellplatzunterbringung des rechtswirksamen Bebauungsplans entfällt. Stattdessen werden Bauräume für Garagen und Carports festgesetzt. Beim westlichen Gebäude ist der Nachweis des zweiten notwendigen Stellplatzes vor der Garage zulässig.

Von der Grundkonzeption des Bebauungsplans wird abgewichen, da ansonsten Stellplätze in den Bauräumen für Hauptgebäude untergebracht werden müssten und dies die Wohnfläche zu stark schmälern würde. In Anbetracht der Grundstücksgröße und der dadurch resultierenden GRZ 2 von max. 0,6 wird es für vertretbar gehalten, die Garagen als Nebengebäude, zwischen den beiden Hauptgebäuden bzw. an der nördlichen Grundstücksgrenze des westlichen Gebäudes, zu errichten.

Als Dachform für Garagen, Carports und Pergolen sind Pultdächer mit einer Neigung von 10°-20° oder Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-5° zulässig. Flachdächer können begrünt werden.

5.4 Grünordnung/Wasserwirtschaft

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich angrenzend befindet sich der Michaeliangergraben, ein angemessener Schutzbereich ist gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplans Nr. 45 „Dr. Hofmeister Straße“ bisher nicht festgesetzt.

Der Michaeliangergraben ist eine offene Wasserfläche und eine Fläche für die Wasserwirtschaft (Gewässer 3. Ordnung).

[Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG die Pflege und Entwicklung](#)

eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neuanpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit. Es sind daher Flächen entlang des Michaeliangergrabens aufgenommen worden. Hier dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

Entlang von Gewässern kann es zu Überschwemmungen kommen. Die baulichen Anlagen sind entsprechend darauf einzurichten. Auf die Mitwirkungspflicht nach § 5 Abs. 2 WHG wird verwiesen.

5.4.1 *Private Grünfläche*

Es wird ein 7 m breiter Schutzstreifen als private Grünfläche entlang des Michaeliangergrabens festgesetzt. Dieser setzt sich aus einem 2 m breiten Pufferstreifen und einer 5 m breiten Schutzzone zusammen.

Der 2 m breite Pufferstreifen ist extensiv zu pflegen. Es ist je eine Mahd Ende Juni und Oktober zulässig. Eine Düngung bzw. Behandlung der Vegetation mit Bioziden ist nicht zulässig. Eine Uferbefestigung ist nur in naturnaher Ausbildung möglich.

Die übrige 5 m breite Schutzzone ist von jeglicher Bebauung und sonstiger Versiegelung frei zu halten. Die Zone ist gärtnerisch zu gestalten, die Errichtung von Mulden und sonstigen Einrichtungen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist erlaubt.

5.4.2 *Zu erhaltende Bäume*

Zum Schutz wird die Mehrheit des Baumbestandes als „zu erhaltende Bäume“ festgesetzt.

Da ein Großteil der zu erhaltenden festgesetzten Bäume, aufgrund Ihrer Art nicht unter die Baumschutzverordnung fallen, sollten die vorhandenen Bäume solange wie möglich erhalten werden, da diese einen besseren Beitrag für die Umwelt liefern als Neupflanzungen.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 45 setzt eine zu erhaltende Birke an der SO-Ecke fest. Dieser wurde ohne Genehmigung und Einverständnis der Gemeinde gefällt. Ein Einvernehmen mit der Gemeinde bezüglich einer Ersatzpflanzung, kann den Unterlagen nicht entnommen werden. Ebenfalls wurde die mögliche Ersatzpflanzung nicht mittels Beschied verbeschieden, somit besteht keine Pflicht diesen Baum zu erhalten, solange dieser nicht der Baumschutzverordnung unterliegt.

Die Überarbeitung der Festsetzungen zur Grünordnung für Neupflanzungen legt fest, dass je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten.

5.4.3 Schottergärten

Die sogenannten „Schottergärten“, gerade in den Vorgärten, zeigen sich auch in Oberschleißheim. Es ist im Hinblick auf Artenvielfalt und Naturschutz wichtig, dieser Entwicklung entgegenzutreten. Gerade die privaten Gärten bieten für viele verschiedenen Arten einen Rückzugsraum und sind wichtig im ökologischen Gefüge. Die „Schottergärten“ bieten keine Nahrung für Insekten und jegliche anderen Tiere. Im Hinblick auf das rasante Artensterben müssen, durch die notwendigen Maßnahmen, auch die Hausgärten ihren Beitrag zum Naturschutz leisten. Daher wird festgesetzt, dass die Anlage von „Schotter- und Kiesgärten“ mit einer Gesamtfläche von über 2 m² nicht zulässig ist.

5.4.4 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezug an die zentrale Wasserversorgung und an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden.

5.4.5 Oberflächenwasserbeseitigung

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

5.5 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften.

Der Abriss von Bestandsgebäuden ist nur in den Monaten April oder September zulässig. Falls dies nicht möglich ist, kann durch die Überprüfung des Gebäudes unmittelbar vor dem Abriss ein anderer Zeitpunkt gewählt werden. Die Überprüfung ist durch Fachpersonal durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzu-

stimmen.

Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCO). Die Leuchtgehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

5.6 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

5.7 Flächenbilanz

- Geltungsbereich: 1.021 qm
- Baugrundstücksfläche: 868 qm
- Private Grünfläche 153 qm

