

Gemeinde **Oberschleißheim**  
Lkr. München

Bebauungsplan **Nr. 47**  
**„Eigenheimstraße“**  
**1. Änderung**

Planfertiger **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

Aktenzeichen OSH 2-90 Bearbeiter: Kastrup,  
Berchtold

Plandatum 20.05.2019 (Entwurf)  
17.12.2018 (Entwurf)



**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 .....	4
3.2	Regionalplan Region München, Region 14 (2014) .....	4
3.3	Flächennutzungsplan .....	6
3.4	Bebauungsplan Nr. 47 „Eigenheimstraße“ .....	6
<b>4.</b>	<b>Lage des Plangebiets</b> .....	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>10</b>
6.1	Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.2	Bauweise, Baugrenzen.....	11
6.3	Verkehrsflächen .....	11
6.4	Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände).....	11
6.5	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	12
<b>7.</b>	<b>Wasserwirtschaft</b> .....	<b>12</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Eigenheimstraße“ ist die formlose Bauvoranfrage eines Eigentümers, einen Ersatzbau für das bestehende Gebäude direkt an der Haselsbergerstraße sowie ein zusätzliches Gebäude im rückwärtigen Bereich seines Grundstücks zu errichten. Das zusätzliche Gebäude im rückwärtigen Bereich entspricht jedoch nicht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans und ist daher nicht genehmigungsfähig. 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 den Fl.Nrn. 114/115, /199, /200, /202 und /201 zu schaffen. Der Bebauungsplan wird in einem Teilgebiet geringfügig an gegenständliche Anforderungen sowie eine zwischenzeitlich erfolgte Grundstücksteilung angepasst. Die Eigenart des Baugebiets soll dabei erhalten bleiben und eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird damit Rechnung getragen.

Bei gegenständlicher 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Eigenheimstraße“ handelt es sich um eine unselbstständige Änderung; die nicht geänderte Planzeichnung, Festsetzungen und Hinweise des einfachen Bebauungsplans Nr. 47 „Eigenheimstraße“ i.d.F. vom 19.09.2000 gelten unverändert fort.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

## 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 m<sup>2</sup> 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 welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und einer zusammenfassende 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. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013**

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, mit Stand vom 22.08.2013 inklusive Teilfortschreibung vom 21.02.2018, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

##### 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 Nachverdichtung 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 Nachverdichtung eines bereits bebauten Bereichs.

#### **3.2 Regionalplan Region München, Region 14 (2014)**

Der Regionalplan für die Region München (14), mit Stand vom 01.04.2019 (Gesamtfortschreibung), nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

##### B II Siedlung und Freiraum

###### 1 Leitbild

G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

G 1.3 Zuwanderung soll sozial – und ökologisch verträglich gestaltet werden.

Z 1.4 Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.

G 1.5 Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.

G 1.6 Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.

Z 1.7 Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu beachten.

### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der bereits besiedelte Bereich wird unter Nutzung vorhandener Infrastruktur bedarfsgerecht weiterentwickelt.

#### 4 Siedlungsentwicklung und Freiraum

- Z 4.1 Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. [...]
- Z 4.4 Wärmeausgleichsinseln und kleinräumlich bedeutende Kaltluft- und Frischluftleit- bzw. Frischlufttransportbahnen sind zu erhalten.
- Z 4.5 Für die Erholung und für das Mikroklima bedeutende innerörtliche Freiflächen sind zu sichern und mit der freien Landschaft zu vernetzen.

### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Flächen im Siedlungsgebiet der Gemeinde Oberschleißheim werden durch das Vorhaben nachverdichtet, eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur wird verfolgt.

Gemäß Karte 2 – Siedlung und Versorgung des Regionalplans München sind Teile des Gemeindegebiets von Oberschleißheim inklusive dem Plangebiet als Bereiche, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen (gem. Ziel B II 2.3), dargestellt.



Abb. 1: Ausschnitt der Karte 2 - Siedlung und Versorgung des Regionalplans München, ohne Maßstab

### 3.3 Flächennutzungsplan

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. Da der Flächennutzungsplan im Änderungsbereich Reines Wohngebiet darstellt, ist die Bebauungsplanänderung ohne Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Eigenheimstraße“, ohne Maßstab

### 3.4 Bebauungsplan Nr. 47 „Eigenheimstraße“

Für das betroffene Grundstück Fl.Nr. 114/115, Gemarkung Oberschleißheim, gilt der rechtsverbindliche einfache Bebauungsplan Nr. 47 „Eigenheimstraße“ i.d.F. vom 19.09.2000.

Neben Festsetzung von Baugrenzen wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine maximal zulässige Grundfläche geregelt. Zusätzlich werden u.a. die maximale Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden, die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern, die Zahl der erforderlichen Stellplätze sowie Anforderungen an die Gestaltung festgesetzt. Die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung ist angeordnet. Darüber hinaus sind zu begründende Freiflächen im Sinne eines Pufferstreifens bzw. einer erweiterten Schutzzone entlang des Michaeliangergrabens festgesetzt.

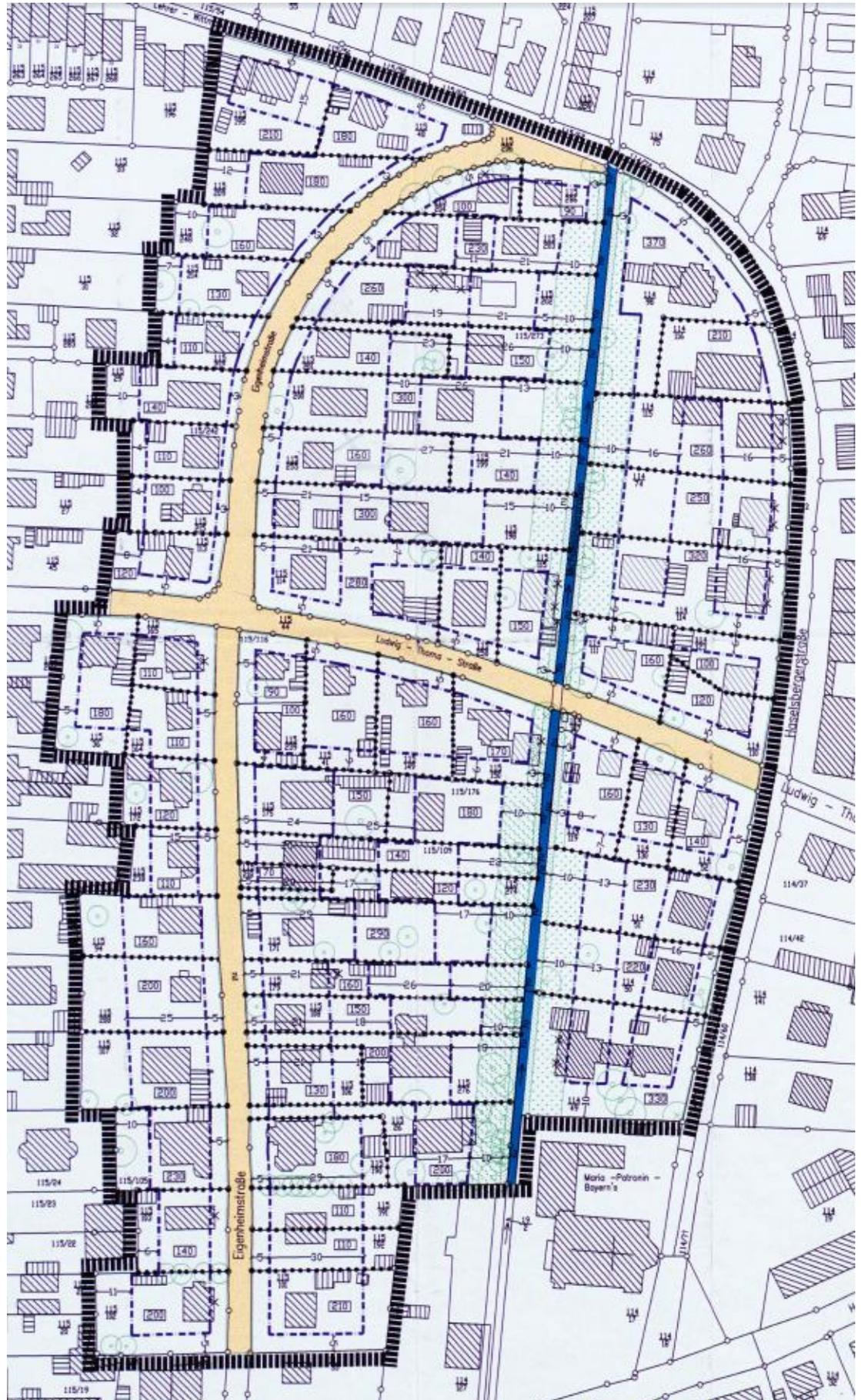


Abb. 3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 47 „Eigenheimstraße“, ohne Maßstab

#### 4. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Hauptorts Oberschleißheim, westlich der Haselsbergerstraße, ca. 80 m westlich der Trinitatiskirche (Luftlinie). Im Plangebiet sowie in den angrenzenden Bereichen herrscht Wohnnutzung vor.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.429 m<sup>2</sup> und ist im östlichen und nördlichen Teil bereits bebaut. Der rückwärtige Bereich im Westen wird teilweise gärtnerisch genutzt, dort befinden sich mehrere Bäume und Gehölze. Westlich angrenzend verläuft der Michaeliangergraben. Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt auf ca. 481 m ü NN.

Das Plangebiet ist bereits im Bestand über die Haselsbergerstraße verkehrlich und technisch erschlossen, Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.



Abb. 4 Plangebiet (schwarze Umrandung), ohne Maßstab, Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 02/2019

## 5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 114/115, /199, /200, /201 und /202, alle Gemarkung Oberschleißheim. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.429 m<sup>2</sup>.



## 6. Planinhalte

Bei gegenständlicher Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine unselbstständige Änderung, die nicht geänderten Festsetzungen und Hinweise des einfachen Bebauungsplans Nr. 47 „Eigenheimstraße“ i.d.F. vom 19.09.2000 gelten unverändert fort. Der Fokus der Begründung liegt daher auf den geänderten Punkten. Die ergänzte Planzeichnung ist mit Darstellung der bisher gültigen Planzeichnung im Folgenden dargestellt:

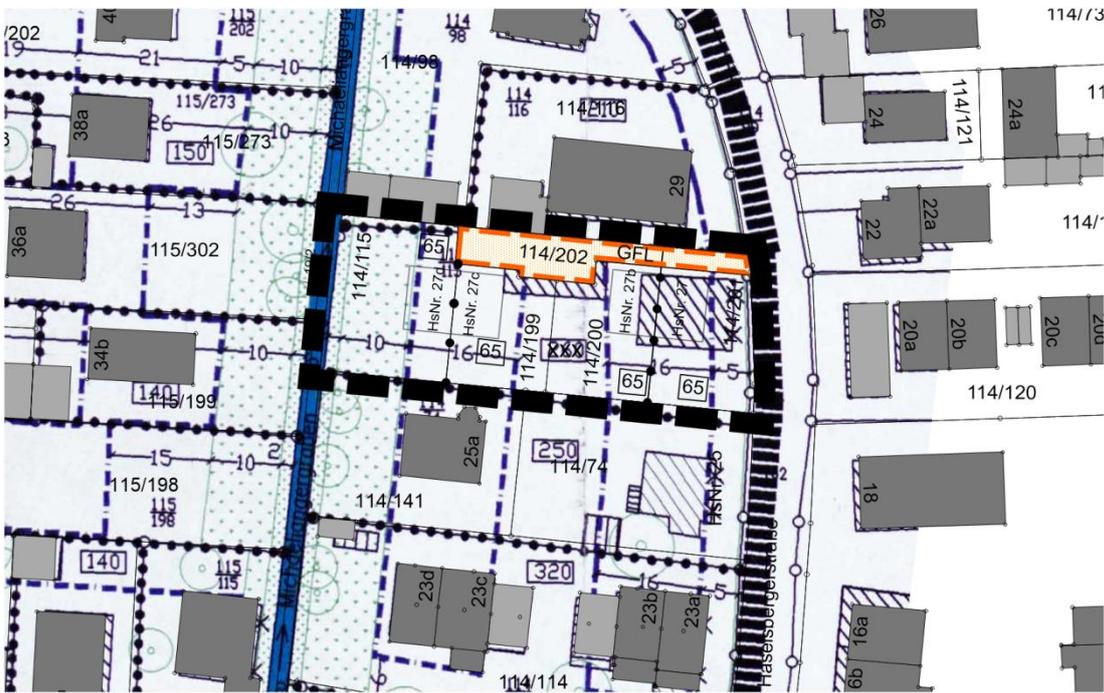


Abb. 6: 1. Änderung (schwarze Umrandung) sowie Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 47 „Eigenheimstraße“ i.d.F. vom 19.09.2000, ohne Maßstab, Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 02/2019

### 6.1 Maß der baulichen Nutzung

Mit der 1. Änderung soll eine Nachverdichtung innerhalb des Plangebiets ermöglicht werden. Das geplante Vorhaben wird durch die angepassten und ergänzten Festsetzungen ermöglicht. Für das östliche Doppelhaus liegt bereits eine Baugenehmigung vor. Die südwestliche Ecke der Hauptanlage überschreitet dabei die gemäß Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 47 „Eigenheimstraße“ festgesetzte Baugrenze geringfügig – eine entsprechende Befreiung ist diesbezüglich eingeräumt.

Die Festsetzung B 2.2 bzgl. der Vollgeschosse wird an das Vorhaben angepasst. Bisher waren im rückwärtigen Bauraum zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen musste. Mit Angleichung der zulässigen Vollgeschosse der rückwärtigen Bebauung an den Zulässigkeitsmaßstab der Bebauung direkt an der Haselsbergerstraße wird eine erhöhte Wandhöhe und somit auch eine erhöhte Wohnfläche ermöglicht.

Die bisher zulässige Grundfläche (GR) von 260 m<sup>2</sup> wird aufgrund einer zwischenzeitlich erfolgten Grundstücksteilung gleichmäßig auf die vier Flurstücke aufgeteilt. Die GR kann nun mittels der ergänzten Festsetzung B 2.3 durch die Grundfläche

von Terrassen, Wintergärten, Balkonen und Vordächern um 30 v.H. überschritten werden. Eine flexible Überschreitungsmöglichkeit für untergeordnete bauliche Anlagen wird somit eingeräumt. Gegenwärtigen Anforderungen einer Wohnbebauung wird somit entsprochen. Die in § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelte Überschreitungsmöglichkeit von 50 % für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sowie die gesondert festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit für Zufahrten gemäß Festsetzung B 2.1 des Bebauungsplans Nr. 47 „Eigenheimstraße“ bleiben unberührt.

Die erreichbare Grundflächenzahl (GRZ) für Hauptgebäude erhöht sich somit im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans im Mittel von 0,18 auf 0,24. Die GRZ der Hauptgebäude der einzelnen Parzellen des zwischenzeitlich geteilten Grundstücks schwankt im Hinblick auf die Parzellengröße zwischen 0,15 und 0,26. Die durchschnittlich zulässige Grundflächenzahl für Hauptgebäude der umgebenden und vergleichbaren Grundstücke (Fl.Nr. 114/74, /114, /141, alle Gemarkung Oberschleißheim) wird damit überschritten, diese beträgt 0,19. Aufgrund der Einhaltung der Obergrenzen der GRZ für reine Wohngebiete bzw. allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird das Vorhaben dennoch als verträglich eingestuft. Zudem liegt das geplante Vorhaben im rückwärtigen Grundstücksbereich, welcher von der Haselsbergerstraße als Erschließungsstraße kaum wahrnehmbar ist.

Darüber hinaus wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude vereinheitlicht. Im rückwärtigen Bereich waren bisher nur ausnahmsweise zwei Wohneinheiten bei Doppelhäusern zulässig. Dies gilt nun generell für sämtliche Wohngebäude, wobei ein Doppelhaus als ein Wohngebäude gewertet wird.

## **6.2 Bauweise, Baugrenzen**

Im Bebauungsplan Nr. 47 „Eigenheimstraße“ i.d.F. vom 19.09.2000 ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig. Entsprechend wird im Rahmen der 1. Änderung ergänzt, dass die offene Bauweise gilt. Die bisher rechtsverbindliche Abstandsflächenregelung wird im Hinblick auf die hier vorgesehenen Doppelhäuser ergänzt.

## **6.3 Verkehrsflächen**

Zur Erschließung der rückwärtigen Flurstücke ist eine private Verkehrsfläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist.

## **6.4 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)**

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes (§§ 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. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

## 6.5 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> 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.

## 7. Wasserwirtschaft

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich angrenzend befindet sich der Michaeliangergraben, ein angemessener Schutzbereich ist gemäß dem Bebauungsplans Nr. 47 „Eigenheimstraße“ i.d.F. vom 19.09.2000 festgesetzt. Dieser setzt sich aus einem Pufferstreifen von 2 m direkt am Graben sowie einer darüber hinausgehenden 10 m breiten begrünten Freifläche als Schutzzone zusammen. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet weder im Umgriff von Überschwemmungsgebieten noch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß Flächennutzungsplan ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topographischen Situation nicht zu rechnen.

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 05.11.2018) 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.

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 Re-

geln 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.

Gemeinde

Oberschleißheim, den .....

.....  
Christian Kuchlbauer, Erster Bürgermeister