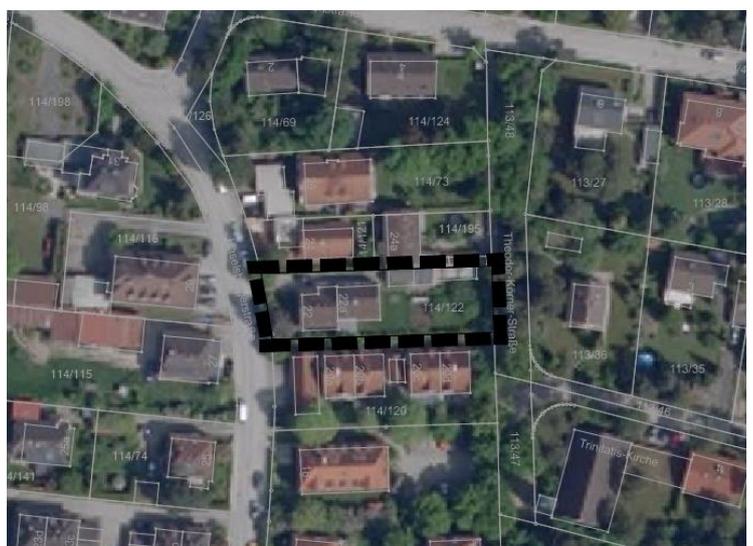


Gemeinde	Oberschleißheim Lkr. München	
Bebauungsplan	Nr. 48 „Haselsbergerstraße Ost“ 1. Änderung	
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de	
Aktenzeichen	OSH 2-89	Bearbeiter: Kastrup, Berchtold
Plandatum	19.11.2018 (Entwurf)	



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013	4
3.2	Regionalplan Region München, Region 14 (2014)	4
3.3	Flächennutzungsplan	6
3.4	Bebauungsplan Nr. 48 „Haselsbergerstraße Ost“	6
4.	Lage des Plangebiets	8
5.	Planinhalte	9
5.1	Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.2	Baugrenzen.....	9
5.3	Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände).....	10
5.4	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	10
6.	Wasserwirtschaft	11

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Haselsbergerstraße Ost“ ist die formlose Bauvoranfrage eines Eigentümers, ein zusätzliches Gebäude im rückwärtigen Bereich seines Grundstücks zu errichten. Das geplante Gebäude 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 der Fl.Nr. 114/122 zu schaffen. Der Bebauungsplan wird in einem Teilgebiet an gegenständliche Anforderungen 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. 48 „Haselsbergerstraße Ost“ handelt es sich um eine unselbstständige Änderung; die nicht geänderten Festsetzungen und Hinweise des einfachen Bebauungsplans Nr. 48 „Haselsbergerstraße Ost“ gelten unverändert fort. Die Planzeichnung wird vollständig ersetzt.

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 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 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 Fortschreibungsentwurf des Regionalplans für die Region München (14), mit Stand vom 01.11.2014, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

B II Siedlungswesen

1 Allgemeine Grundsätze

- G 1.1 Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden.
- G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.
- G 1.3 Die Siedlungsentwicklung soll zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten in einem angemessenen Verhältnis stehen.
- G 1.4 Die Siedlungstätigkeit soll nach den notwendigen und realisierbaren Infrastruktureinrichtungen bemessen werden.
- G 1.5 Die wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung sollen aufeinander abgestimmt werden. Dabei soll eine enge, verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden.
- G 1.6 Die Siedlungsentwicklung soll mit dem System des ÖPNV und dessen weiterem Ausbau abgestimmt werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

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

4 Siedlungs- und Freiraumstruktur

4.1 Siedlungsstruktur

G 4.1.1 Insbesondere im Stadt- und Umlandbereich München soll auf der Grundlage der bestehenden Siedlungsstruktur eine Verdichtung und Abrundung der Siedlungsgebiete erfolgen.

G 4.1.2 Die für die Region typische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten und unter Beibehaltung der großräumig auf den Verdichtungskern zuführenden Freiräume so weiterentwickelt werden, dass keine durchgehenden Siedlungsbänder entstehen.

Z 4.1.4 Für den Wärmeausgleich und die Kaltluft- und Frischluftentstehung bedeutende Wälder sowie für den Luftaustausch und Frischlufttransport bedeutende Talräume sind in ihren Funktionen zu erhalten. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall möglich, soweit sie den Funktionen gemäß Satz 1 nicht entgegenstehen.

Z 4.1.5 Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete sollen in der Regel von Bebauung freigehalten werden.

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. 48 „Haselsbergerstraße Ost“, ohne Maßstab

3.4 Bebauungsplan Nr. 48 „Haselsbergerstraße Ost“

Für das betroffene Grundstück Fl.Nr. 114/122, Gemarkung Oberschleißheim, gilt der rechtsverbindliche einfache Bebauungsplan Nr. 48 „Haselsbergerstraße Ost“.

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.

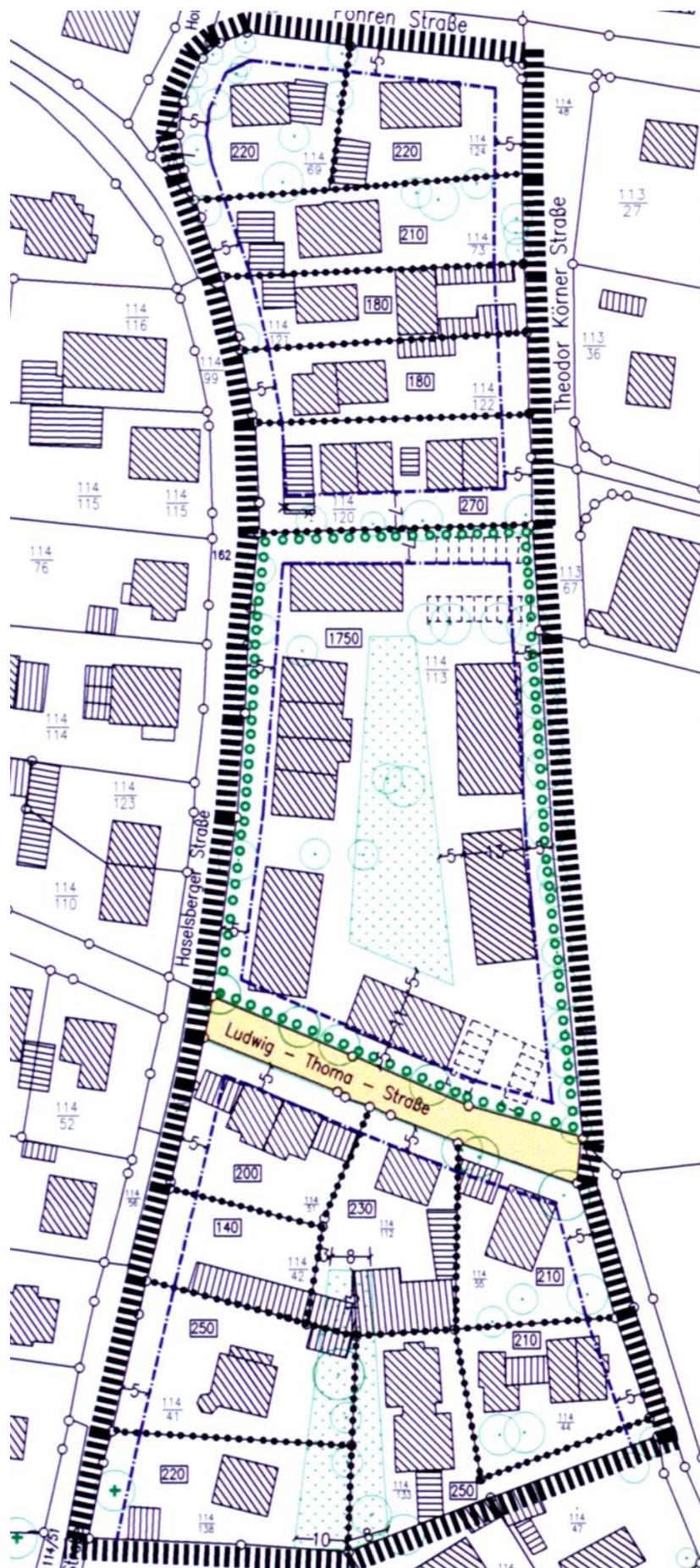


Abb. 3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 48 „Haselsbergerstraße Ost“, ohne Maßstab

4. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Hauptorts Oberschleißheim, zwischen der Haselsbergerstraße im Westen und der Theodor-Körner-Straße als fußläufige Verbindung im Osten, unweit der Trinitatiskirche. Im Plangebiet sowie in den angrenzenden Bereichen herrscht Wohnnutzung vor.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 868 m² und ist bereits bebaut. Der rückwärtige Bereich im Osten wird gärtnerisch genutzt, dort befinden sich mehrere Bäume und Gehölze. 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.

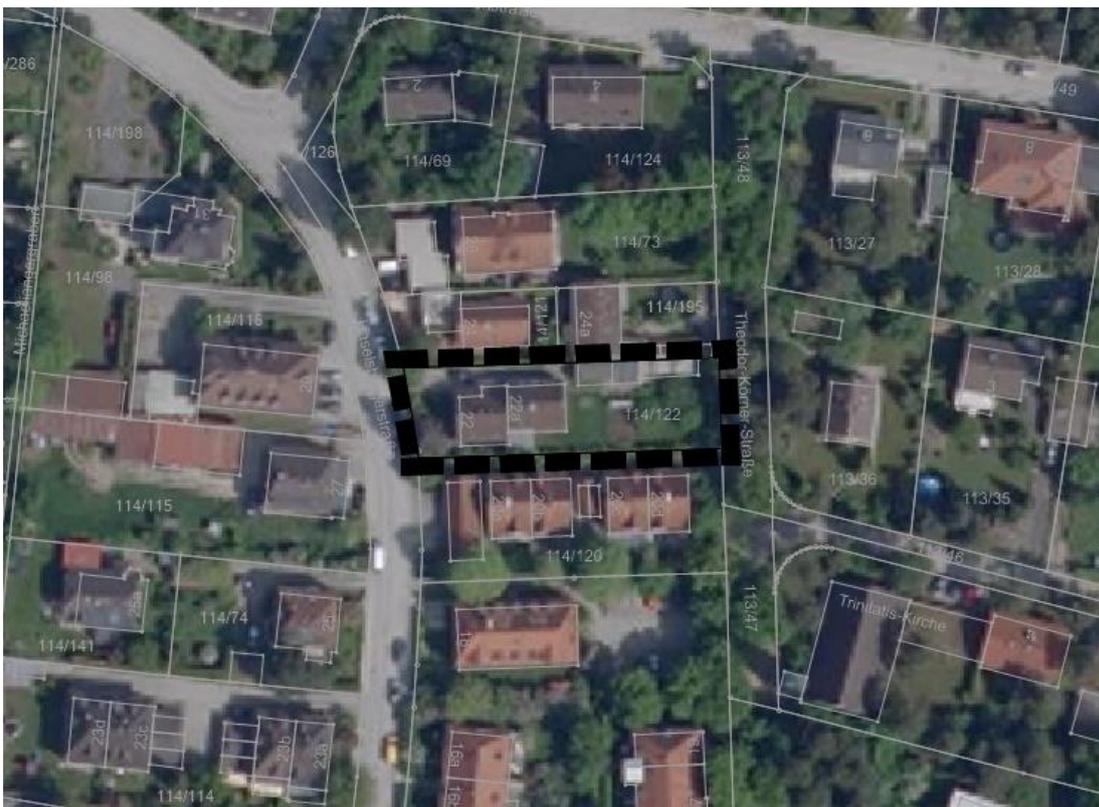


Abb. 4 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 06.09.2016

5. Planinhalte

Bei gegenständlicher Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine unselbstständige Änderung, die nicht geänderten Festsetzungen und Hinweise des einfachen Bebauungsplans Nr. 48 „Haselsbergerstraße Ost“ gelten unverändert fort. Der Fokus der Begründung liegt daher auf den geänderten Punkten.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 114/122 Gemarkung Oberschleißheim. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 868 m².

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Mit der 1. Änderung soll eine Nachverdichtung innerhalb des Plangebiets ermöglicht werden. Die zulässige Grundfläche (GR) wird daher von 180 m² auf 295 m² erhöht und berücksichtigt nun das geplante Vorhaben sowie die bestehende Bebauung inklusive Terrassen. Die erreichbare Grundflächenzahl (GRZ) für Hauptgebäude erhöht sich somit von 0,21 auf 0,34. Die durchschnittlich zulässige Grundflächenzahl für Hauptgebäude der umgebenden und vergleichbaren Grundstücke (Fl.Nr. 114/20, /21, /69, /73, /124, /195, alle Gemarkung Oberschleißheim) wird damit überschritten, diese beträgt 0,23. 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.

Zur Berücksichtigung der Hinterliegersituation wird zusätzlich die Festsetzung B 2.1 bzgl. einer zusätzlichen Überschreitungsmöglichkeit für Zufahrten angepasst. Die bisherige maximale GRZ von 0,45 reicht durch die Erhöhung der GR nicht aus, daher wird der Wert zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche auf 0,65 erhöht. Die Voraussetzungen für die Überschreitungsmöglichkeit von Zufahrten bleibt unverändert.

Darüber hinaus werden die zulässigen maximalen Grundflächen von Nebenanlagen gemäß Festsetzung B 4.3 angepasst. Die zulässigen Größen von Nebenanlagen werden bei Grundstücken kleiner als 600 m² von 8 m² auf 13 m², bei größeren Grundstücken von 12 m² auf 20 m² erhöht. Die zulässigen Größen entsprechen nun den im Bestand vorhandenen Nebenanlagen. Das Verhältnis zwischen den zulässigen Grundflächen von Nebenanlagen bei Grundstücken kleiner als 600 m² und bei Grundstücken größer gleich 600 m² orientiert sich an der Festsetzung des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 48 „Haselsbergerstraße Ost“.

5.2 Baugrenzen

Die ursprünglich festgesetzten Baugrenzen bleiben unverändert. Zur flexibleren Bebaubarkeit wurde ergänzt, dass die Baugrenzen ausnahmsweise durch untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 2,0 m überschritten werden dürfen. Die Gesamtbreite sämtlicher Überschreitungen ist dabei angemessen begrenzt.

5.3 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. 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.

5.4 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.

6. Wasserwirtschaft

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. 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 23.08.2018) 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 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.

Gemeinde Oberschleißheim, den

.....
Christian Kuchlbauer, Erster Bürgermeister