

Gemeinde

**Oberschleißheim**

Lkr. München

Außenbereichssatzung

**Kalterbachweg**

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 2-94

Plandatum

24.04.2023 (Satzungsbeschluss)  
24.10.2022 (2. Entwurf)  
24.01.2022 (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>Plangebiet</b> .....	<b>4</b>
3.1	Lage und Erschließung .....	4
3.2	Nutzungen.....	5
3.3	Eigentumsverhältnisse .....	6
3.4	Emissionen .....	6
3.5	Flora/ Fauna.....	6
3.6	Denkmäler.....	8
3.7	Wasser.....	8
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>9</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 .....	9
4.2	Regionalplan Region 14, München.....	11
4.3	Flächennutzungsplan .....	13
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>13</b>
5.1	Überbaubare Grundstücksfläche, Wohneinheiten, Bauweise .....	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
5.3	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	15
5.4	Immissionsschutz.....	16
<b>6.</b>	<b>Verwirklichung der Planung</b> .....	<b>17</b>
6.1	Hinweise zur Umsetzung.....	17
<b>7.</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>17</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberschleißheim hat in der Sitzung vom 29.07.2021 den Aufstellungsbeschluss für die Außenbereichssatzung Kalterbachweg gefasst.

Das Baugesetzbuch (BauGB) gibt den Gemeinden die Möglichkeit, für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Ziel der vorliegenden Außenbereichssatzung ist es, in Einzelfällen im Außenbereich Bauvorhaben zuzulassen, die nicht unter den Privilegierungstatbestand des § 35 Abs.1 BauGB fallen. In erster Linie handelt es sich dabei um (nicht privilegierte) Wohnbauvorhaben. Ermöglicht werden sollen aber auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe. Anlass sind die Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung. Mit der Satzungsaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere eine räumliche Beschränkung der Bautätigkeit auf bereits baulich geprägte Bereiche, sichergestellt werden.

Dies soll durch eine entsprechende Abgrenzung des Satzungsbereiches und durch eine nähere Bestimmung der Zulässigkeit von Bauvorhaben erzielt werden.

Anlass der Aufstellung ist der Bauwunsch eines Eigentümers für eine Ersatzbebauung auf Flurstück Nr. 269/7. Das Landratsamt hat in seiner Prüfung festgestellt, dass das vorhandene Gebäude offensichtlich ohne Genehmigung errichtet worden ist, somit ist eine Ersatzbebauung nicht möglich. Aus diesem Grund wurde die Baugenehmigung versagt.

Um die Voraussetzungen einer Baugenehmigung zu schaffen, beantragt der Antragsteller den Erlass einer Außenbereichssatzung. Die Gemeinde hat sich aus vorgenannten Gründen die Planung zu Eigen gemacht.

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet: (LSG) "Münchner Norden im Bereich der Gemeinden Garching bei München, Ober- und Unterschleißheim".

## 2. Verfahren

Die städtebaulichen Voraussetzungen für die Aufstellung der Außenbereichssatzung § 35 Abs. 6 BauGB sind erfüllt:

Der Geltungsbereich ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und es ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Darüber hinaus setzt die Rechtmäßigkeit einer Außenbereichssatzung voraus, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet wird und

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Die o. g. Punkte werden durch gegenständliche Satzung erfüllt.

Es wird von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Durchführung von Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Erschließung

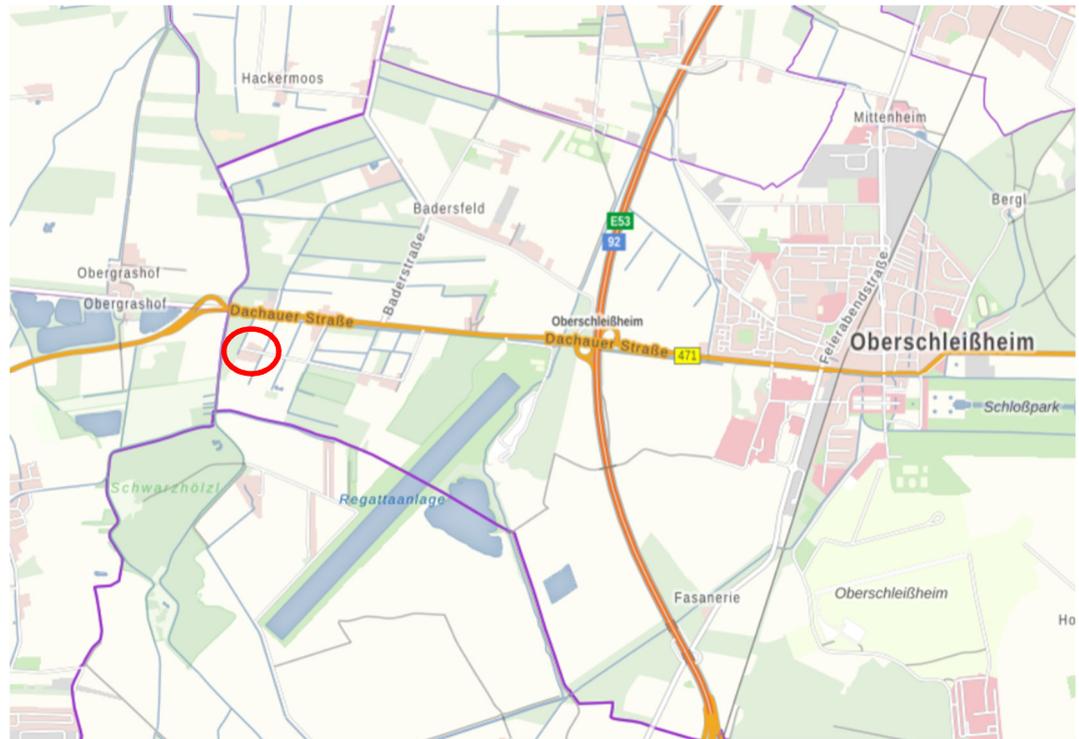


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 10/2021



Abb. 2 Luftbild und Parzellenkarte, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 10/2021

Der Bereich Badersfeld / Kalterbachweg liegt im westlichen Teil des Gemeindegebietes, rd. 2 km westlich des Hauptortes Oberschleißheim, südlich der Dachauer Straße (B 471).

Insgesamt befinden sich sechs Wohngebäude im Umgriff, drei Gebäude südlich und drei Gebäude nördlich des Kalterbachweges, der auch die Erschließung sicherstellt. Der Bereich ist relativ locker bebaut. Der Kalterbachweg endet am westlichen Rand des Geltungsbereichs und führt nordöstlich auf die Dachauer Straße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 269/7 (teilw.), 269/2 (teilw.), 269/8 (teilw.), 269/4 (teilw.), 268/8 (teilw.), 268/4 (teilw.), alle Gemarkung Oberschleißheim.

Das Gelände ist eben und liegt auf einer Höhe von 480 ü. NHN.

### 3.2 Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich sechs ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser mit ein bis zwei Wohneinheiten. Es sind weitere größere Gebäude vorhanden, die früher Scheunen waren und derzeit als Lagerhallen und Garagen dienen. Es wird auf keinem Grundstück mehr Landwirtschaft betrieben. Lediglich auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 269/2 Gemarkung Oberschleißheim werden Hühner und Alpakas in Hobbytierhaltung gehalten. Des Weiteren ist auf diesem Grundstück ein Gewerbebetrieb (Milchtransport) ansässig. Für den Kalterbachweg 8 und 11 liegt der Gemeinde keine Baugenehmigung vor.

### 3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich alle im Privateigentum.

### 3.4 Emissionen

Es ist von Lärmemissionen durch die ca. 200 m entfernte, nördlich gelegene Dachauer Straße auszugehen.

Durch die bestehende Landwirtschaft und den damit verbundenen Verkehr ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen, insbesondere zur Erntezeit auch an Sonn- und Feiertagen und nach 22:00 Uhr bzw. vor 6:00 Uhr zu rechnen. Die Bewirtschaftung der angrenzenden oder in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen ist ohne Einschränkung zu dulden.

Es liegt eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 222112 / 2 vom 27.09.2022 des Ingenieurbüros Greiner vor. Die Untersuchung betrachtet den landwirtschaftlichen Betrieb mit zugehörigem Milchtransportdienst auf Flur Nr. 269/2 in Bezug auf die umgebende bestehende und geplante Wohnbebauung. (Anlage 1)

### 3.5 Flora/ Fauna

Im Geltungsbereich sowie in der Nähe befindet sich kein Vogelschutzgebiet.

In der Nähe (ca. 120 m westlich sowie 240 m nördlich) des Geltungsbereichs befindet sich das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) Gräben und Niedermoorreste im Dachauer Moos.

Ca. 300 m östlich sowie ca. 200 m südwestlich gelegen, befindet sich das Naturschutzgebiet Schwarzhözl.

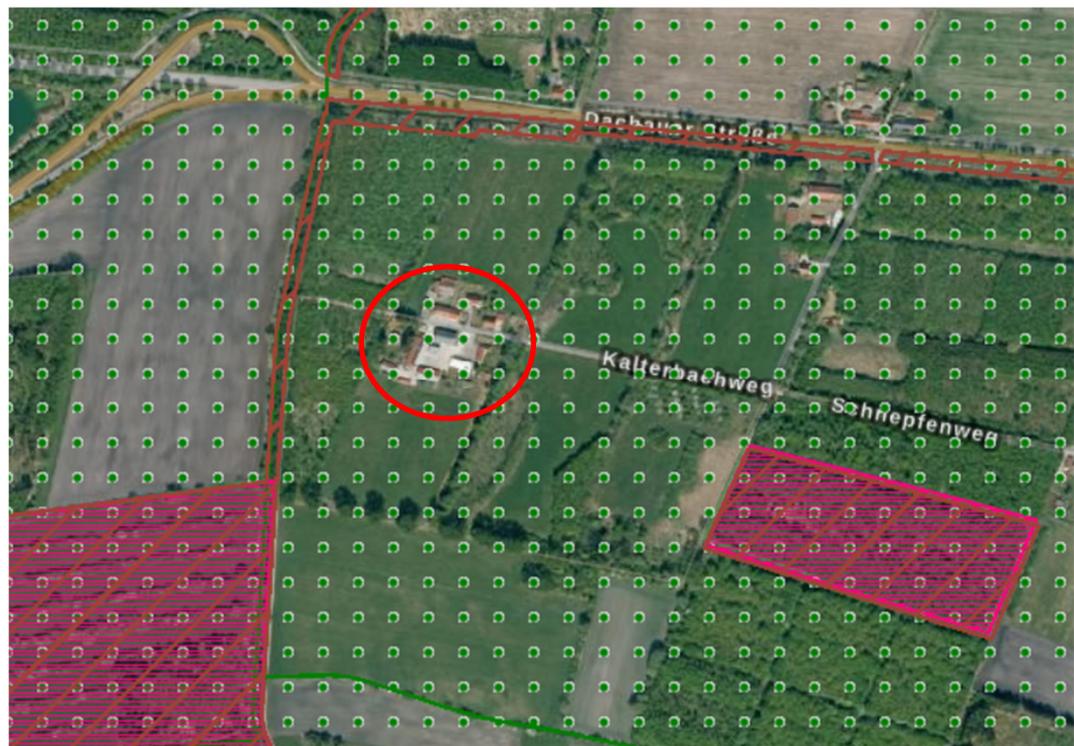


Abb. 3 LSG, NSG, FFH-Gebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 10/2021

Die von der Satzung erfassten Vorhaben liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „München Norden im Bereich der Gemeinden Garching b. München, Ober- und Unterschleißheim“. Nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 der Landschaftsschutzgebietsverordnung bedarf die Errichtung baulicher Anlagen der Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde. Diese darf nach § 5 Abs. 3 der Verordnung nur erteilt werden, wenn der Schutzzweck der Verordnung der geplanten Maßnahme nicht entgegensteht. Nach § 3 ist es Zweck der Verordnung, u.a. die Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes zu erhalten. Dieser Punkt ist von dem Vorhaben betroffen.

Dass ein Vorhaben dem o.g. Zweck der Verordnung nicht entgegensteht, also von einer Erteilung der Erlaubnis ausgegangen werden kann, ist anzunehmen, wenn neben der Berücksichtigung der gebäudehöhenbezogenen Festsetzungen der Satzung auch eine landschaftliche Einbindung erfolgt. Die landschaftliche Einbindung ist aufgrund fehlender Rechtsgrundlage in der Außenbereichssatzung nicht verbindlich festgesetzt. Ob in Bezug auf die landschaftliche Einbindung die Voraussetzungen für eine Erteilung der Erlaubnis vorliegen, ob also die geplante Maßnahme dem o.g. Zweck der Verordnung, die Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes zu erhalten, nicht entgegensteht, wird daher vorhabenbezogen von der Unteren Naturschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren geprüft. In den Anträgen für Einzelbauvorhaben ist die landschaftsgerechte Einbindung nachzuweisen.



Abb. 4 Biotopkartierung, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 10/2021

Nordwestlich und östlich angrenzend befindet sich das Biotop: Hecken und Entwässerungsgräben auf Niedermoor südlich von Badersfeld.

### 3.6 Denkmäler



Abb. 5 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 10/2021

#### 3.6.1 Bodendenkmäler

Ca. 170 m nördlich des Plangebiets befindet sich das Bodendenkmal Archäologische Befunde im Bereich eines Teilabschnitts des Schleißheimer Kanalsystems (Kanal Dachau-Schleißheim) (D-1-7735-0311). Von einer Beeinträchtigung wird derzeit nicht ausgegangen.

Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 7 im Teil D der Satzung hingewiesen.

#### 3.6.2 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung, liegt das Baudenkmal Dachau-Schleißheimer Kanal; Nördlicher Schloßkanal (D-1-84-135-1) für das jedoch durch die Außenbereichssatzung keine Beeinträchtigung zu befürchten ist.

### 3.7 Wasser

Das Plangebiet liegt in einem „Wassersensiblen Bereich“.

Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch:

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder

- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.



Abb. 6 Wassersensibler Bereich, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 10/2020

## 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020

Die Gemeinde Oberschleißheim liegt gemäß der Strukturkarte (Anhang 2 Landesentwicklungsprogramm Bayern) im Verdichtungsraum München. Das Plangebiet liegt zwischen den Mittelzentren Dachau und Unterschleißheim/ Neufahrn/ Eching b. Freising, nördlich der Metropole München in der Region München.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), das am 01.01.2020 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:

#### ***(LEP Nr.) 1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns***

##### ***1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen***

*(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

*(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

### Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Ziel der vorliegenden Außenbereichssatzung ist es, in Einzelfällen im Außenbereich Bauvorhaben zuzulassen, die nicht unter den Privilegierungstatbestand des § 35 Abs.1 BauGB fallen. In erster Linie handelt es sich dabei um (nicht privilegierte) Wohnbauvorhaben. Ermöglicht werden sollen aber auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe. Anlass sind die Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung.

### **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.*

#### **3.3 Vermeidung von Zersiedelung**

*(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind u.U. (s. LEP) möglich.*

### Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die Situierung der Bauräume, hier festgelegt durch Baugrenzen, sichert einerseits die Bestandsbebauung und ermöglicht zudem eine Ersatzbebauung an gleicher Stelle mit teilw. etwas größerem Umfang bzw. etwas variabler. Sie verhindern zudem, dass ein neues Gebäude noch weiter nach außen verlagert wird und der Bauungszusammenhang verloren geht.

### **7. Freiraumstruktur**

#### **7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft**

*(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.*

#### **7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen**

*(G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.*

#### **7.1.5 Ökologisch bedeutsame Naturräume**

*(G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen*

- Gewässer erhalten und renaturiert,*
- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und*
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.*

#### **7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem**

*(G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden*

*(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.*

#### Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Rahmen der Festsetzungen der Außenbereichssatzung so weit wie möglich berücksichtigt.

Dass durch die Maßnahmen über die kleinräumige Bezugsebene hinausgehende negative bioklimatische Auswirkungen zu befürchten sind, ist aufgrund der insgesamt geringen Gesamtausdehnung der Bebauung im Satzungsbereich nicht zu vermuten. Zudem versucht die Gemeinde durch die Sicherstellung einer niedrigen Baudichte und ausreichenden Durchlässigkeit mittels GR-Beschränkung und Festsetzung von Bauräumen die bioklimatische Beeinträchtigung so gering wie möglich zu halten.

#### **7.2.5 Hochwasserschutz**

*(G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen*

- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
- Siedlungen vor einem hundertjährlichen Hochwasser geschützt werden.

## **4.2 Regionalplan Region 14, München**

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.

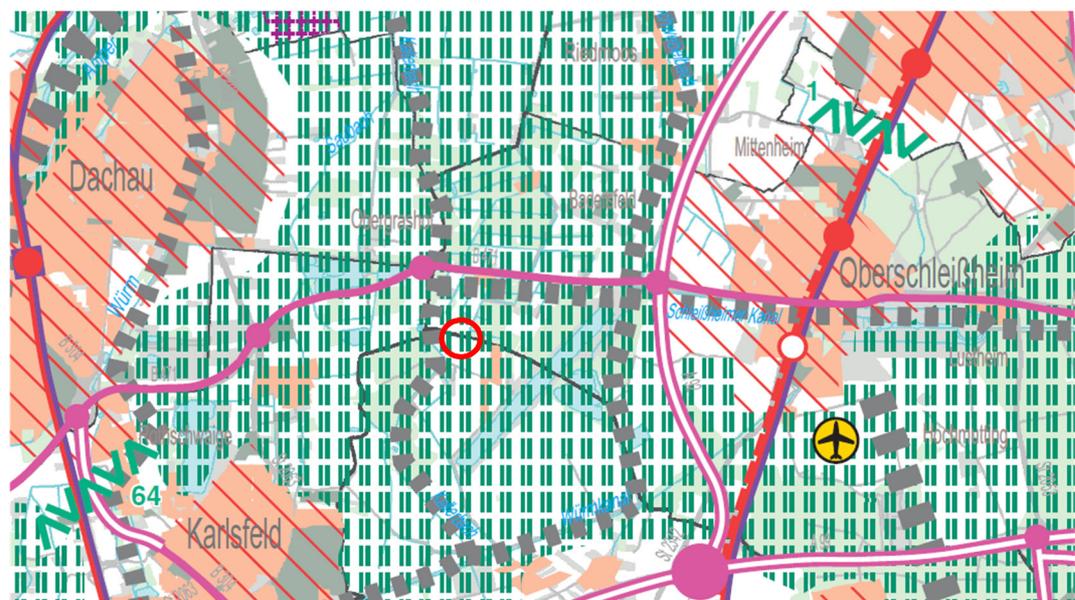


Abb. 7 Ausschnitt aus der Karte 2 - Siedlung und Versorgung des Regionalplans München, ohne Maßstab

Die gegenständliche Außenbereichssatzung liegt im Westen von Oberschleißheim und ist dem Ortsteil Badersfeld zugehörig. Auf der Karte 2 - Siedlung und Versorgung des Regionalplans München ist das Gebiet als Regionaler Grünzug gekennzeichnet. Nördlich und westlich flankierend befindet sich ein überörtliches Biotopverbundsystem. Gemäß Karte 3 (Landschaft und Erholung) liegt das Plangebiet in einem Landschaftsschutzgebiet.

Die regionalen Grünzüge dienen der Siedlungsgliederung, der Erholungsvorsorge und der Verbesserung des Bioklimas. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen von Natur und Landschaft besonderes Gewicht zu. Nach Auffassung der Gemeinde Oberschleißheim steht die Satzung den Funktionen des regionalen Grünzugs nicht entgegen.

Zwar wird durch die Satzung für einige Gebäude eine Erweiterung der Grundfläche ermöglicht, hierbei handelt es sich jedoch um Angleichungen an Nachbarbebauung, eine Ausweitung der Bebauung über den Bestand hinaus in die freie Landschaft ist nicht vorgesehen. Insofern bleibt die zusätzliche Bebauung auf einen Bereich beschränkt, der bereits heute baulich geprägt ist. Auch bleibt die Höhe der Baukörper trotz der potenziellen Erhöhung auf max. zwei Geschosse, auf einem insgesamt eher geringen Niveau. Wegen der vorhandenen Gehölzbestände in der Umgebung sind die Gebäude aus der Ferne kaum sichtbar.

Zudem ist zur Erlangung der Erlaubnis, ein Bauvorhaben innerhalb des Landschaftsschutzgebiets zu errichten, eine Eingrünung des Grundstücks erforderlich und vom Bauherren im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Dadurch wird die Einbindung in die Landschaft verbessert.

Die für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke stehen heute für eine öffentliche Erholungsnutzung unmittelbar nicht zur Verfügung. Alle sind in Privatbesitz und nicht öffentlich zugänglich. Ihre Bedeutung für die Erholung besteht vor allem in ihrer landschaftsbildprägenden Funktion, die maßgeblich auch die Qualität einer Erholungslandschaft mitbestimmt. Alle Baufenster sind bereits bebaut. Der Verlust der Freiflächen durch die max. zulässige GR bleibt auf einem niedrigen Niveau.

Auf dem Kalterbachweg verläuft eine wichtige Ost-West-Radwegeverbindung innerhalb des Münchner Nordens. Diese Radwegeverbindung bleibt grundsätzlich erhalten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ist nicht zu erwarten.

Dass durch die Maßnahmen über die kleinräumige Bezugsebene hinausgehende negative bioklimatische Auswirkungen zu befürchten sind, ist aufgrund der insgesamt geringen Gesamtausdehnung der Bebauung im Satzungsbereich nicht zu vermuten. Zudem versucht die Gemeinde durch die Sicherstellung einer niedrigen Baudichte und ausreichenden Durchlässigkeit mittels GR-Beschränkung und Festsetzung von Bauräumen die bioklimatische Beeinträchtigung so gering wie möglich zu halten.

### 4.3 Flächennutzungsplan

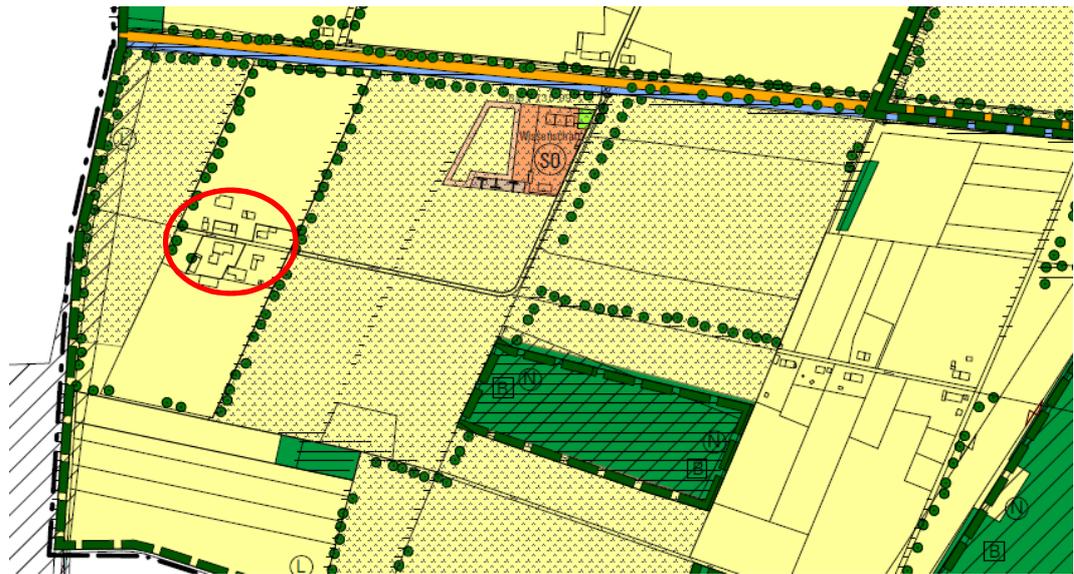


Abb. 8 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, Planstand 08.02.2010, ohne Maßstab

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2010 ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

## 5. Planinhalte

Charakteristisch für den Bereich Badersfeld / Kalterbachweg ist die lockere, zur Straße hin versetzte Bebauung beidseitig des Kalterbachweges

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung orientieren sich die Festsetzungen sowohl in Bezug auf die Baukörperlage und -stellung auf dem Grundstück als auch hinsichtlich des Umfangs einer baulichen Nutzung am Bestand.

### 5.1 Überbaubare Grundstücksfläche, Wohneinheiten, Bauweise

#### Baugrenzen

Die Situierung der Bauräume, hier festgelegt durch Baugrenzen, sichert einerseits die Bestandsbebauung und ermöglicht zudem eine Ersatzbebauung an gleicher Stelle mit teilw. etwas größerem Umfang bzw. etwas variabler. Sie verhindern zudem, dass ein neues Gebäude noch weiter nach außen verlagert wird und der Bauungszusammenhang verloren geht.

Die Bauräume legen die Lage des Baukörpers auf dem Grundstück fest. Die Größe der Bauräume ergibt sich aus verschiedenen Überlegungen und trägt zu einer räumlichen Ordnung für die Zukunft bei:

Die Bauräume nördlich des Kalterbachweges werden auf 16 x 12 m vereinheitlicht. Die Längsseite befindet sich jeweils parallel zum Weg, so dass eine traufständige Anordnung der Gebäude erzielt wird.

Die jeweils äußeren Bauräume im Plangebiet bekommen den gleichen Abstand zum Kalterbachweg (im Norden 5,2 m, im Süden 11 m). Die südlich des Kalterbachweg gelegenen äußeren Bauräume bekommen einheitliche Maße (16 x 19,5 m). Dies

ermöglicht etwas Flexibilität für die geplante Ersatzbebauung auf FINr. 269/7. Die Baugrenze des derzeit größten Gebäudes auf FINr. 269/2 (24,2 m x 14,5 m) umfasst eng den Bestand, eine Erweiterung wird hier nicht vorgesehen.

Um Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen auch außerhalb der Baugrenzen zu ermöglichen wird eine Überschreitungsmöglichkeit von 2,6 m Tiefe und bis zu einer Breite von 7,7 m insgesamt je Bauraum, festgesetzt.

#### Einzelhäuser

Entsprechend dem Bestand und um die ortsbildprägende Bebauung zu erhalten, sind innerhalb der Bauräume nur Einzelhäuser zulässig. Zudem wird die offene Bauweise festgesetzt.

#### Wohneinheiten

Die Gemeinde möchte den Zuwachs an Wohnbevölkerung abseits des Hauptortes in einem vertretbaren Rahmen halten und die jetzigen Strukturen sichern. Daher wird festgesetzt, dass je Wohneinheit (WE) auf einem Grundstück mindestens 350 qm Grundstücksfläche innerhalb des Umgriffs zu Verfügung stehen muss. Daraus ergeben sich folgende max. Wohneinheiten je Grundstück (siehe Tabelle 1, letzte Spalte).

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Beschränkung der Flächenversiegelung und zur Vermeidung übergroßer Gebäude wird eine maximale GR (Grundfläche) pro Hauptgebäude festgesetzt. Für die Terrassenflächen sind weitere 20 qm zulässig. Des Weiteren werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

#### GR

Das Maß der Nutzung innerhalb der Bauräume ist als maximale Grundfläche (in Quadratmeter) festgesetzt. Als Anhaltswert für die Ermittlung der maximalen Grundfläche je Bauraum wurde als Orientierungswert einerseits eine Grundflächenzahl von max. 0,25 bezogen auf die Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung herangezogen. Der Wert von 0,25 liegt etwas oberhalb des höchsten Wertes im Bestand und sichert diesen.

Des Weiteren wurde betrachtet, wie hoch die Grundfläche (GR) der bestehenden Gebäude bereits ist und wie groß die anteilige Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks im Geltungsbereich ist.

Die GR des Flurst. Nr. 269/8 liegt derzeit bei 162,7 qm. In Anlehnung daran wurde für dieses Flurstück sowie die Flurst. Nr. 268/8 und 269/7 die GR auf 165 qm festgesetzt. Die drei Grundstücke weisen eine ähnliche Größe innerhalb des Geltungsbereichs auf.

Die GR des Flurst. Nr. 269/2 liegt derzeit bereits bei 319,1 qm. In Anlehnung daran wurde für das Flurstück 268/4, auf der gegenüber liegenden Straßenseite, eine GR von zwei mal 160 qm (also ebenfalls 320 qm) festgesetzt. Die beiden Grundstücke weisen wiederum eine ähnliche Größe innerhalb des Geltungsbereichs auf.

Für die einzelnen Grundstücke ergeben sich aus diesen Überlegungen folgende zulässige Grundflächen (siehe Tabelle 1, Spalte GR neu).

Die Tabelle veranschaulicht zudem die Größe der gesamten Grundstücke, der jeweils im Umgriff befindlichen Teilflächen, der bestehenden Gebäude sowie die sich daraus ergebende Grundflächenzahl (GRZ).

Flur Nr.	Haus Nr.	Grundstück gesamt	Grundstück in Umgriff	Gebäude GR Bestand	GR neu	GRZ Bestand/ Grundstück gesamt	GR Bestand/ Grundstück im Umgriff	GRZ neu/ Grundstück im Umgriff	max. WE je Grundstück
268/4	11 u. 11a	32952,9	1272,3	153,2	320	0,005	0,12	0,25	3
268/8	9	1239,9	705,5	116,3	165	0,09	0,16	0,23	2
269/7	8	1696,9	907,5	113,4	165	0,07	0,12	0,18	2
269/2	12	29076,8	1341,8	319,1	320	0,01	0,24	0,24	3
269/8	10	3030,6	995,5	162,7	165	0,05	0,16	0,17	2

Tabelle 1

Da die Festsetzung der zulässigen Grundfläche als absolute Größe (B 3.1) im Bauvollzug oft zu Problemen geführt hat (die Fläche wurde von den Bauherren bereits für das Hauptgebäude völlig ausgeschöpft) wird unter 3.1.1 eine Überschreitungsmöglichkeit für Flächen für Außentritten, Vordächer, Balkone und Terrassenüberdachungen festgesetzt.

### Grundflächenzahl 2 (Gesamt-GRZ)

Zudem wird eine Überschreitungsregelung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgelegt.

Für Flur Nr. 269/7 und 269/8 von 0,5; für Flur Nr. 268/8 von 0,6; für Flur Nr. 268/4 von 0,7 und für Flur Nr. 269/2 von 0,9.

Die Grundflächenzahl 2 bezieht sich auf die Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung.

Die unterschiedlichen GRZ 2 Zahlen ergeben sich durch eine Bestandsaufnahme per Luftbild und sichern den Bestand.

Die Zulässigkeit der Überschreitung bis zu einer Gesamt-GRZ von bis zu 0,7 wird festgesetzt, um ausreichend überbaubare Grundstücksfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie den Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) in Anspruch nehmen zu können.

Die Zulässigkeit der Überschreitung bis zu einer Gesamt-GRZ von bis zu 0,9 für Flur Nr. 269/2 wird festgesetzt, um den Betrieb des dort ansässigen Milchtransportdienstes zu sichern.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Überschreitungsmöglichkeit bis 0,9 nicht beeinträchtigt werden und sie auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt hat. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden nicht beeinträchtigt, da bereits jetzt nicht von einem besonderen naturschutzfachlichen Wert auszugehen ist.

## 5.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 5.4 Immissionsschutz

Es liegt eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 222112 / 2 vom 27.09.2022 des Ingenieurbüros Greiner (Anlage 1) vor. Die Untersuchung betrachtet den landwirtschaftlichen Betrieb mit zugehörigem Milchtransportdienst auf Flur Nr. 269/2 in Bezug auf die umgebende bestehende und geplante Wohnbebauung.

Aufgrund des Betriebes des Milchtransportdienstes können die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung überschritten werden. Maßgebender Beurteilungszeitraum ist die Nachtzeit, da auch hier eine An- und Abfahrt von Lkw stattfindet.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Auf Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch Gewerbegeräusche kann nicht mit passiven Schallschutzmaßnahmen reagiert werden, da die späteren Bewohner ihren Schutzanspruch gemäß TA Lärm einen halben Meter vor geöffnetem Fenster geltend machen können.

Für das jetzt im Westen geplante Wohnhaus sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Die Wohnungen sind so zu konzipieren, dass an der Nord- und Ostfassade mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (Maximalpegel) nur Nebenräume wie Küchen, Bäder, Treppenhäuser, Flure etc. situiert werden.
- Ist dies nicht überall möglich, so sind an den betroffenen Fassadenabschnitten vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Festverglasungen (vorausgesetzt diese Räume verfügen zur Belüftung über Fenster an nicht geräuschbeaufschlagten Fassaden) oder verglaste Vorbauten oder in ihrer Wirkung gleichwertige Maßnahmen vorzusehen.

Für die im Norden und Osten bestehende Wohnbebauung sind derzeit keine Schallschutzmaßnahmen umsetzbar.

Es wird empfohlen, dort bei gegebenenfalls vorgesehenen Neu- und Umbauten im Zuge des Genehmigungsverfahrens eine erneute Überprüfung der schalltechnischen Situation auf Basis der konkreten Eingabeplanung durchzuführen und die sich dann gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Zuge von Einzelfallprüfungen auszuarbeiten.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Außenbereichssatzung Kalterbachweg in der Gemeinde Oberschleißheim. Im Zuge von Einzelfallprüfungen sind bei Um- und Neubauten die gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten.

Aufgrund des von der nördlich verlaufenden Dachauer Straße ausgehenden Verkehrslärms kann es im Satzungsgebiet im Nachtzeitraum zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete kommen, welche Maßnahmen (z. B. schallgedämmte Belüftungseinrichtungen für Schlafräume) erforderlich machen. Im Rahmen der Bauanträge für Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten ist deshalb eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, die die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nachweist bzw. ggfs. erforderliche Schallschutzmaßnahmen aufzeigt.

## **6. Verwirklichung der Planung**

### **6.1 Hinweise zur Umsetzung**

#### *6.1.1 Telekommunikation*

Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bauherrenhotline so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vorher angezeigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

#### *6.1.2 Bayern Netz GmbH*

Im Geltungsbereich befinden sich von der Bayern Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen (Trafostation und Kabel).

Der Schutzstreifen für Kabel beträgt bei Aufgrabung je 0,5 m rechts und links der Trassenachse.

Auskünfte zur Lage der Versorgungsanlagen: <https://www.bayernwerk-netz.de/de...>

## **7. Anlagen**

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 222112 / 2 vom 27.09.2022 des Ingenieurbüros Greiner