

Gemeinde

Oberschleißheim

Lkr. München

Bauleitplan

27. Änderung des Flächennutzungsplans

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

Kastrup

Aktenzeichen

OSH 1-50

Datum

06.05.2024

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

1. Vorbemerkung

Am 16.12.2019 hat der Gemeinderat der Gemeinde Oberschleißheim beschlossen, den Flächennutzungsplan in zwei Bereichen an der St. Margarethenstraße zu ändern. Diese Änderung wurde als 27. Änderung ins Verfahren gegeben. Im Parallelverfahren erfolgte die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 78 „Am Schäferanger“ (Änderungsbereich 1) und Nr. 80 „Westlich der St.-Margarethen-Straße“ (Änderungsbereich 2).

Änderungsbereich 1 umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 226/25, 226/565T, 226/570, 226/571, 226/574, Gemarkung Oberschleißheim. Er hat eine Größe von 1,3 ha.

Änderungsbereich 2 umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 226/29 und 226/174. Er hat eine Größe von 1,2 ha.

2. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist es, Flächen für dringend benötigten Wohnraum bereitzustellen und dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Das innerörtliche, weitgehend unbebaute und gut erschlossene Areal im Westen Oberschleißheims kommt aus gemeindlicher Sicht dafür besonders in Betracht.

Aufgrund der Eigentümerstruktur, der damit einhergehenden Flächenverfügbarkeit sowie Immissionskonflikten werden zunächst der westliche Teil des Gesamtareals entlang der Straße Am Schäferanger (BP Nr. 78) sowie der östliche Teil an der St.-Margarethenstraße (BP Nr. 80) überplant. Dementsprechend sind nur diese Teilbereiche Gegenstand der Flächennutzungsplan-Änderung.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde hat im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung, eine Habitatanalyse, eine geruchstechnische Untersuchung sowie mehrere schalltechnische Untersuchungen durchführen lassen. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt und im Umweltbericht dokumentiert.

Schutzgut Mensch

Die Verkehrsmehrung durch die Planung wirkt sich nicht wesentlich auf die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes aus. Bereits bestehende Konflikte können deutlich verbessert werden. Geringfügig wirkt Verkehrslärm auf das Plangebiet ein, durch entsprechende Maßnahmen können gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die geplante Bebauung sind lokale Populationen der (nachgewiesenermaßen oder potentiell) vorkommenden streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten nicht betroffen. Im Plangebiet finden sich mit Ausnahme der im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten alten Eiche an der St.-Margarethenstr. keine relevanten Habitatstrukturen.

Schutzgut Boden

Durch das Bauvorhaben kommt es gegenüber der Bestandssituation zu einer deutlichen Erhöhung der Versiegelung, die im Zuge der Eingriffsregelung ausgeglichen wird. Die festgestellten Schadstoffbelastungen durch Altlasten sind unerheblich, belastetes Material wird bei Aushub fachgerecht entsorgt.

Schutzgut Wasser

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Konzept zur Versickerung anfallender Niederschlagswasser erstellt und ein Überflutungsnachweis geführt. Das Konzept zeigt exemplarisch, dass die Versickerung des anfallenden Niederschlags auf eigenem Grundstück möglich ist. Durch die Zulässigkeit der Anhebung der Tiefgarage wird ein Einbinden in das Grundwasser vermieden.

Schutzgut Luft und Klima

Durch die genehmigte landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle wirken Geruchsmissionen auf das Plangebiet ein, die rechnerisch ermittelten Werte bewegen sich in einem tolerierbaren Rahmen.

Die Jahresmittelgrenzwerte für die Belastung mit Luftschadstoffen werden eingehalten.

Der Verlust der unversiegelten Fläche im bebauten Gebiet wirkt sich auf das Mikroklima aus, durch Dachbegrünung und Pflanzgebote für die privaten Frei- und öffentlichen Grünflächen können die Auswirkungen vermindert werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die verkehrliche und städtebauliche Neuordnung kommt es zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, die sich jedoch im bereits bebauten Umfeld nicht negativ auswirkt.

Schutzgut Energie

Das Planungsgebiet schließt an vorhandene technische Infrastruktur und an das bestehende Verkehrsnetz für den öffentlichen Verkehr und Individualverkehr sowie das Fuß- und Radwegenetz an. Die Erstellung eines Energiekonzeptes zur Energieversorgung ist für den Energiebedarf und die dadurch prognostizierten CO₂ – Emissionen des Planungskonzeptes im weiteren Bauablauf darzustellen.

Umweltbelang Abfälle und Abwässer

Eine geordnete Entsorgung der im Planungsgebiet anfallenden Abfälle und Abwässer ist sichergestellt. Gemeinschaftliche Müllsammelbehälter für die Wohngebiete können in die Tiefgaragen oder ebenerdig in die Gebäude integriert werden, bzw. freiraumverträglich in Müllhäuschen untergebracht werden.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Änderungsbereich 1

Der Ausgleichsflächenbedarf wurde gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003 ermittelt. Der Ausgleich findet auf der Fl.Nr. 3468/0 Gem. Ismaning statt. Die Eignung des Grundstücks als Ausgleichsfläche wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Änderungsbereich 2

Der Ausgleichsflächenbedarf wurde gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003 ermittelt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Als Ausgleichsfläche wird das Grundstück Fl. Nr. 1940 Gem. Eching, Gemeinde Eching (Ökokonto-Fläche) herangezogen. Die Ökokontomaßnahme wurde durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde Freising anerkannt und bestätigt

4. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Es wurde ein Regelverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

Im Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB wurden von Bürgern keine Anregungen vorgebracht.

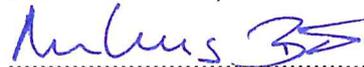
Die im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebrachten Anregungen der Behörden (Landratsamt München, Abt. Bauen, Untere Naturschutzbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Wasserwirtschaftsamt München, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege) und sonstigen Träger öffentlicher Belange (MVV) wurden übernommen bzw. in Abstimmung mit den Fachbehörden sinngemäß umgesetzt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen bestanden aufgrund des anhaltenden Wohnraumbedarfs in der Region München nicht. Die vorliegende Planung entspricht den übergeordneten Zielen des Regionalplans. Das Planungsgebiet ist aufgrund der gegebenen Situation einer Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche und der vorhandenen Erschließung geeignet.

Gemeinde

Oberschleißheim, den 31. Mai 2024



Markus Böck, Erster Bürgermeister