

Vorlage Nr.: 2-BV/151/2020  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: Bauverwaltung  
Datum: 18.08.2020  
Verfasser: Zettl Klaus

---

**Stellungnahme der Stadt Garching zur 27. Flächennutzungsplanänderung, zum Bebauungsplan Nr. 78 "Am Schäferanger" und Nr. 80 "Westlich der St.-Margarethen-Straße" der Gemeinde Oberschleißheim im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

---

Beratungsfolge:

Datum Gremium

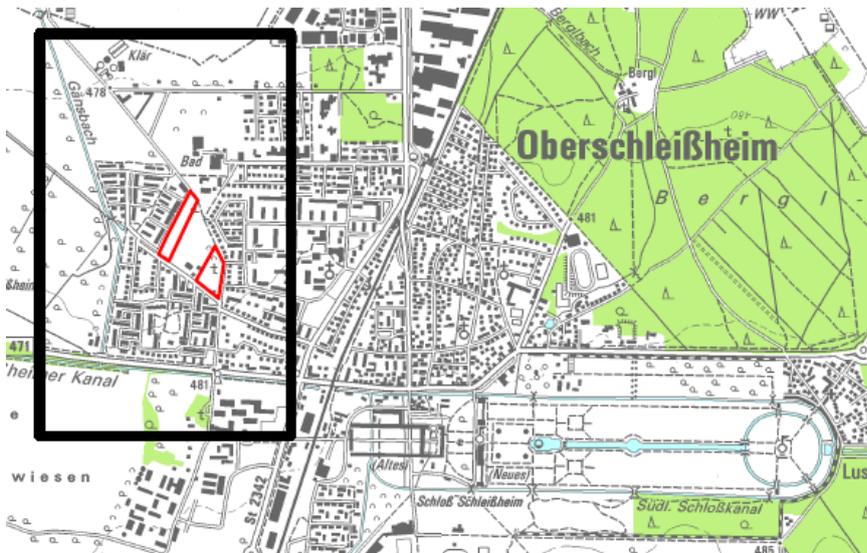
15.09.2020 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

**I. SACHVORTRAG:**

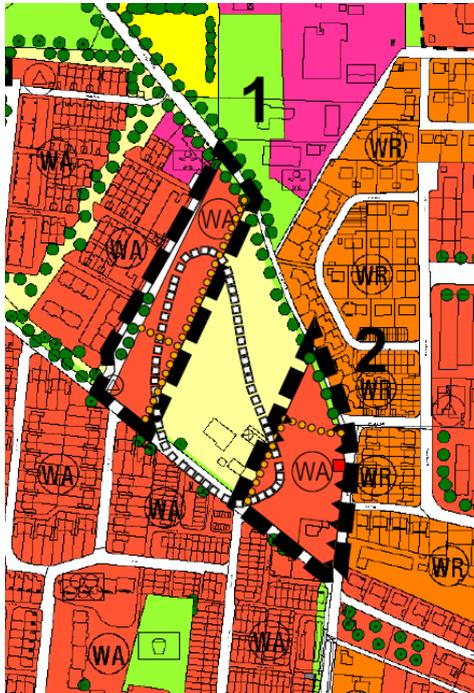
Die Flächen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich im Westen des Hauptorts Oberschleißheim. Im Parallelverfahren werden die Bebauungspläne Nr. 78 „Am Schäferanger“ und Nr. 80 „Westlich der St.-Margarethen-Straße“ aufgestellt. Änderungsbereich 1 (Bebauungsplan Nr. 78) liegt östlich der Straße Am Schäferanger zwischen Moosweg im Süden und der St.-Margarethen-Straße im Norden, Änderungsbereich 2 (Bebauungsplan Nr. 80) liegt westlich der St.-Margarethen-Straße. Beide Gebiete werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt, im Südosten des Änderungsbereichs 2 liegt ein bebautes Wohngrundstück.

Lage der Flächennutzungsplanänderung und Umgriffe der Bebauungspläne



Lage Allgemeines Wohngebiet Nr. 1 Bebauungsplan Nr. 78

Lage Allgemeines Wohngebiet Nr. 2 „Westlich der St.-Margarethen-Straße“



Auszug aus der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes

#### Bestehende Flächenpotenziale

Die Gemeinde Oberschleißheim hat vorab geprüft, ob Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen, auf denen ein Vorhaben in der geplanten Größenordnung realisiert werden könnte. Als Ergebnis ergab sich, dass keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

#### Planungsziele:

Entsprechend der prägenden Nutzungsstruktur in der Umgebung als Wohnbebauung und der gemeindlichen Zielsetzung, die Flächen für Wohnzwecke zu nutzen, werden beide Änderungsbereiche als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im Änderungsbereich 1 (Bebauungsplan Nr. 78) wird voraussichtlich Wohnraum für 260 Personen, im Änderungsbereich 2 (Bebauungsplan Nr. 80) für 270 Personen geschaffen.

Durch die Lage der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen sind Belange der Stadt Garching nicht betroffen. Auch verkehrliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Sofern sich die Grundzüge der Planung nicht ändern, wird von einer weiteren Beteiligung am Verfahren abgesehen. Der Ausschuss sieht in diesem Fall von einer weiteren Behandlung im Gremium im Rahmen der Beteiligung ab.

#### **II. BESCHLUSS:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt zu den Verfahren

- 27. Änderung des Flächennutzungsplanes „Kreuzacker“
- Bebauungsplan Nr. 78 „Am Schäferanger“
- Bebauungsplan Nr. 80 „Westlich der St.-Margarethen-Straße“

keine Stellungnahme abzugeben.

**III. VERTEILER:**

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

Entwurf Bebauungsplan Nr. 78

Entwurf Bebauungsplan Nr. 80



**A) Festsetzungen durch Planzeichnung**

- 0. Geltungsbereich
  - 0.1 Gebiete des städtischen Geltungsbereichs
- 1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 WVA Agrarwesen, Wohnungsbau
- 2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 0,6-0,8 m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> des Hochbaus, z.B. 650 m<sup>2</sup>
  - 2.2 0,8-1,0 m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> des Hochbaus, z.B. 1.450 m<sup>2</sup>
  - 2.3 WVA 11.2 m<sup>2</sup> Wohnfläche je m<sup>2</sup> des Hochbaus, z.B. 1.120 m<sup>2</sup>
  - 2.4 Agrarwesen, unterirdischer Stellungsraum
  - 2.5 0-0,15 m<sup>2</sup> unterirdischer Stellungsraum je m<sup>2</sup> des Hochbaus, z.B. 10 m<sup>2</sup>
- 3. Bauformen
  - 3.1 Gebäude
  - 3.2 Baukörper
  - 3.3 Bauweise
- 4. Verkehrsflächen
  - 4.1 Verkehrsfläche: Verkehrsfläche, z.B. Moosweg, im folgenden Sinne: Verkehrsfläche ist die Fläche, die für den Verkehrszweck bestimmt ist und für den Verkehrszweck geeignet ist.
  - 4.2 Verkehrsfläche: Verkehrsfläche, z.B. Moosweg, im folgenden Sinne: Verkehrsfläche ist die Fläche, die für den Verkehrszweck bestimmt ist und für den Verkehrszweck geeignet ist.
  - 4.3 Verkehrsfläche: Verkehrsfläche, z.B. Moosweg, im folgenden Sinne: Verkehrsfläche ist die Fläche, die für den Verkehrszweck bestimmt ist und für den Verkehrszweck geeignet ist.
  - 4.4 Verkehrsfläche: Verkehrsfläche, z.B. Moosweg, im folgenden Sinne: Verkehrsfläche ist die Fläche, die für den Verkehrszweck bestimmt ist und für den Verkehrszweck geeignet ist.
- 5. Grünordnung
  - 5.1 Grünfläche: Grünfläche
  - 5.2 Fläche zu begrünen und zu bepflanzen
  - 5.3 Fläche zu bepflanzen (Grünfläche nach baulichen Kennzeichnungen)
  - 5.4 Grünfläche zu erhalten
  - 5.5 Flächen für Verkehrsgrünflächen
- 6. Straßensystem
  - 6.1 Verkehrsfläche: Verkehrsfläche
  - 6.2 Verkehrsfläche: Verkehrsfläche
  - 6.3 Verkehrsfläche: Verkehrsfläche
  - 6.4 Verkehrsfläche: Verkehrsfläche
  - 6.5 Verkehrsfläche: Verkehrsfläche
- 7. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
  - 7.1 Verkehrsfläche: Verkehrsfläche
  - 7.2 Verkehrsfläche: Verkehrsfläche
  - 7.3 Verkehrsfläche: Verkehrsfläche
  - 7.4 Verkehrsfläche: Verkehrsfläche
  - 7.5 Verkehrsfläche: Verkehrsfläche
- 8. Hinweise durch Planzeichen
  - 8.1 Verkehrsfläche: Verkehrsfläche
  - 8.2 Verkehrsfläche: Verkehrsfläche
  - 8.3 Verkehrsfläche: Verkehrsfläche
  - 8.4 Verkehrsfläche: Verkehrsfläche
  - 8.5 Verkehrsfläche: Verkehrsfläche

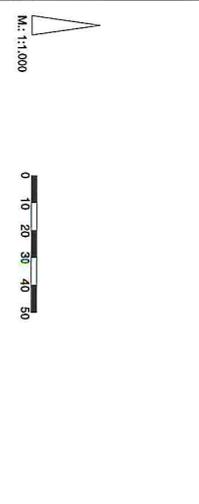
- 5. Verkehrsfläche: Verkehrsfläche
- 6. Verkehrsfläche: Verkehrsfläche
- 7. Verkehrsfläche: Verkehrsfläche
- 8. Verkehrsfläche: Verkehrsfläche
- 9. Verkehrsfläche: Verkehrsfläche
- 10. Verkehrsfläche: Verkehrsfläche
- 11. Verkehrsfläche: Verkehrsfläche
- 12. Verkehrsfläche: Verkehrsfläche
- 13. Verkehrsfläche: Verkehrsfläche
- 14. Verkehrsfläche: Verkehrsfläche
- 15. Verkehrsfläche: Verkehrsfläche
- 16. Verkehrsfläche: Verkehrsfläche

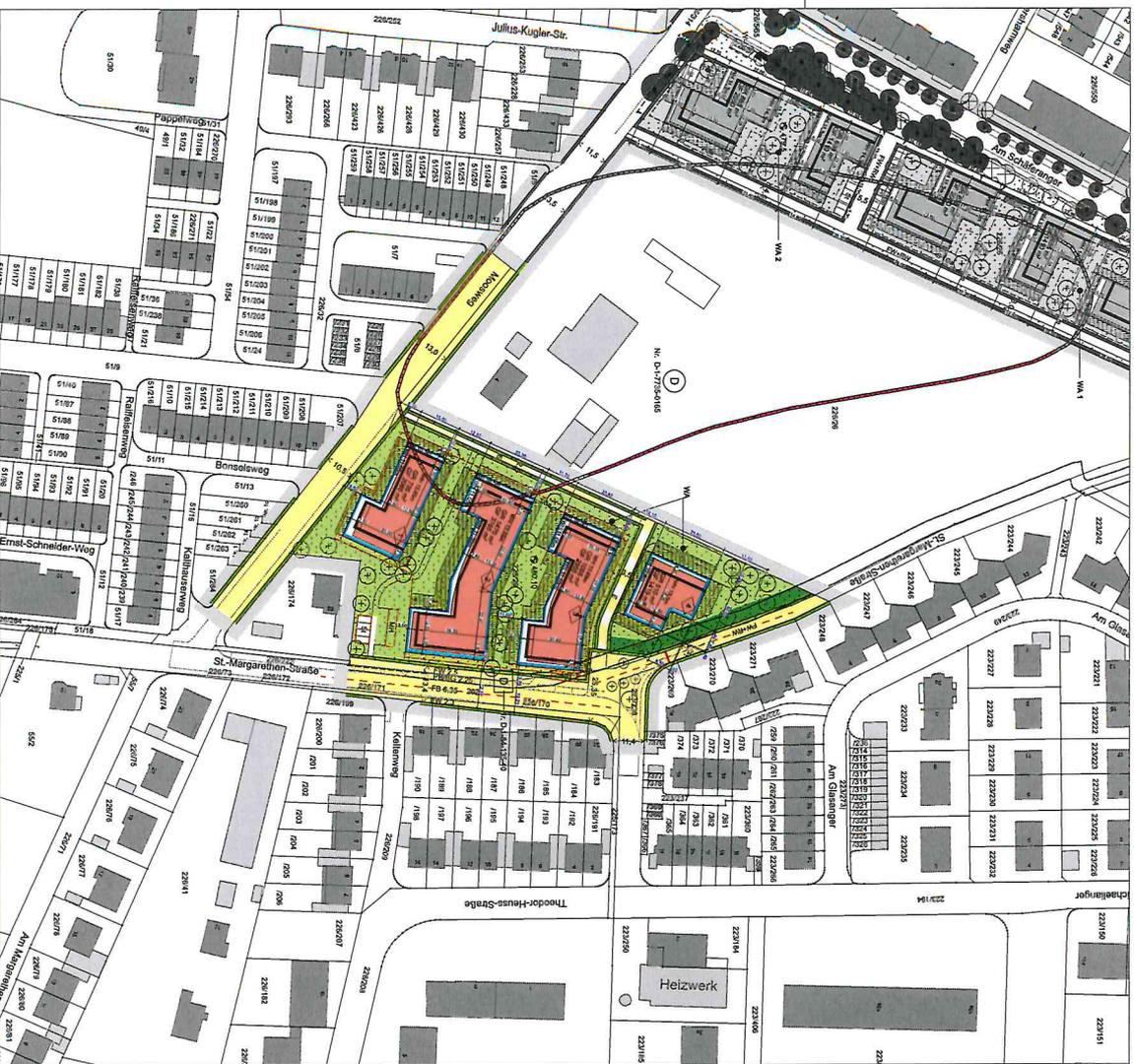
**BEBAUUNGSPLAN NR. 78  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
"Am Schättereranger"**

für den Bereich zwischen  
 südlich St.-Margarethen-Straße,  
 östlich Am Schättereranger,  
 nördlich Moosweg,  
 und westlich Fürststück Nr. 266/26

Planverfasser:  
 bsm Architekturbüro Stadtplaner  
 Weihenburger Platz 4  
 81667 München  
 Tel. +49 (0)99 / 44 77 123

Vorwurf für die frühzeitigen Beteiligungen gem.  
 § 3 (1) und § 4 (1) BauGB  
 Stand: 29.06.2020





- A) Festsetzungen durch Planzeichnung**
- 0. Geltungsbereich**
- 0.1 Gebiete des städtischen Geltungsbereichs
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Allgemein Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 GR 510 m<sup>2</sup> Grundfläche in m<sup>2</sup> als Höchstmaß, z.B. 510 m<sup>2</sup>
  - 2.2 GR 1.000 m<sup>2</sup> Grundfläche in m<sup>2</sup> als Höchstmaß, z.B. 1.000 m<sup>2</sup>
  - 2.3 WH 10/7 m Wohnfläche in Metern über dem Erdgeschoss unterirdischer Wohnkategorie als Höchstmaß, z.B. 10/7 m
  - 2.4 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenkategorien
  - 2.5 GR 40/1 unterirdischer Wohnkategorie in Metern über dem Normalnull (NN) für die bauliche Nutzung, z.B. 40/1 m
- 3. Baugrenze**
- 3.1 Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
- 4.1 Verkehrsfläche Straßenverkehrsfläche, z.B. Moosweg, mit Angabe der Breite in Metern, z.B. 10/0
  - 4.2 Fuß- und Radweg
  - 4.3 Fuß- und Radweg
  - 4.4 Fuß- und Radweg
- 5. Grünordnung**
- 5.1 Grünfläche großflächig
  - 5.2 Grünfläche in Kleinteilen, wie z.B. Bepflanzung
  - 5.3 Flächen für Wohngruppen
- 6. Sonstiges**
- 6.1 Umgrenzung von Flächen für Freizeitanlagen
  - 6.2 Umgrenzung von Flächen für Grünflächen
  - 6.3 Umgrenzung von Flächen für Grünflächen
  - 6.4 Umgrenzung von Flächen für Grünflächen
  - 6.5 Umgrenzung von Flächen für Grünflächen
  - 6.6 Umgrenzung von Flächen für Grünflächen
  - 6.7 Umgrenzung von Flächen für Grünflächen
  - 6.8 Umgrenzung von Flächen für Grünflächen
- B) Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen**
- 1.1 Kennzeichnung der Grundstücke, die in der Planzeichnung festgelegt sind
  - 1.2 Kennzeichnung der Grundstücke, die in der Planzeichnung festgelegt sind
- C) Hinweise durch Planzeichen**
- 1.1 bestehende Gebäude
  - 1.2 bestehende Wohngruppen
  - 1.3 bestehende Grünflächen
  - 2.1 bestehende Grünflächen
  - 2.2 bestehende Grünflächen

**BEBAUUNGSPLAN NR. 80  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNDUNGSPLAN**

**"Westlich der St.-Margarethen-Straße"**

für den Bereich zwischen  
 südlich, westlich St.-Margarethen-Straße,  
 nördlich Moosweg,  
 und östlich Flurstück Nr. 266/26

Planverfasser:  
 bsgm Architekten Stadtplaner  
 Volkensburger Platz 4  
 81667 München  
 Tel. +49 (0)89 / 74 77 123

Vorankurfür die frühzeitigen Beteiligungen gem.  
 § 3 (1) und § 4 (1) BauGB  
 Stand: 29.06.2020

M. 1:1.000

0 10 20 30 40 50

2.3 GR 225: Flächen mit Angabe der Breite in Metern, z.B. 225  
 2.4 BR 225: Baugrenzen mit Angabe der Breite in Metern, z.B. 225  
 3. Grundstücksnummern  
 4. Flurstücksnummern, z.B. 266/26  
 5. vorgeplante Form der Baugrenze  
 6. vorgeplante Standort für Bäume  
 7. bestmögliche Fläche für Baugrenzen  
 8. Luftgrenzlinien  
 9. vorgeplante Flächen für die Freizeitanlagen  
 10. Baugrenzen, z.B. Baugrenze 1  
 11. Spielplätze