

Gemeinde	Unterföhring Lkr. München
Bebauungsplan	Änderungsbebauungsplan Nr. 35a/21 zur Erweiterung von Wohnraum an der Blumenstraße 34 a und b
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	Berchtold QS: Bauer
Aktenzeichen	UNF 2-77
Plandatum	24.05.2022 Änderungen gegenüber dem Entwurf in roter Schrift 22.03.2022 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Plangebiet	4
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4.1	Landes- und Regionalplan.....	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Bebauungsplan für das Grundstück Fl.Nr. 548/8 und andere zwischen der Rosen- und Nelkenstraße.....	6
5.	Planinhalte	7
5.1	Maß der baulichen Nutzung	8
5.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
5.3	Gestaltung.....	9
5.4	Garagen	9
5.5	Grünordnung	9
5.6	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	10
5.7	Flächenbilanz	10

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans „für das Grundstück Fl.Nr. 548/8 und andere zwischen der Rosen- und Nelkenstraße“ in der Fassung vom 22.07.1985 ist ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans der Eigentümer, das bestehende Doppelhaus auf den zwei Grundstücken zu erweitern. Geplant sind dabei die profilgleiche Erweiterung der Grundfläche nach Norden sowie die Erhöhung des Dachgeschosses, welches dadurch zum Vollgeschoss wird.

Die Planung entspricht jedoch nicht den Festsetzungen des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans „für das Grundstück Fl.Nr. 548/8 und andere zwischen der Rosen- und Nelkenstraße“ in der Fassung vom 22.07.1985: Der nördlich geplante Anbau liegt außerhalb des Baufensters, der Ausbau des Dachgeschosses zum Vollgeschoss widerspricht der bisherigen Höhenfestsetzung des Bebauungsplans sowie der Begrenzung der Geschossfläche. Die Planung ist daher nicht genehmigungsfähig. Zur Realisierung des Vorhabens wurde ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt. Der Änderung des Bebauungsplans wurde in der Gemeinderatssitzung vom 09.12.2021 zugestimmt.

Auch wenn es sich vorliegend nur um die Änderung des Bebauungsplans im Bereich zweier Grundstücke handelt, werden damit die durch die Gemeinde Unterföhring verfolgten städtebaulichen Ziele des Vorrangs der Innenentwicklung gegenüber dem Bauen auf der „grünen Wiese“ durch eine moderate Nachverdichtung erreicht. Durch die verdichtete Bebauung werden im Übrigen auch die Ziele des Flächensparens und des Klimaschutzes unterstützt. Daher sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben auf den Fl.Nr. 548/25 und 548/26, Gemarkung Unterföhring, geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird in einem Teilgebiet geändert. Die Eigenart des Baugebiets soll dabei erhalten bleiben und eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird damit Rechnung getragen.

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. 7537-301 handelt es sich um das FFH-Gebiet „Isarauen von Unterföhring bis Landshut“. Dieses liegt in mehr als 700 m 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. Plangebiet

Das Plangebiet liegt zwischen der Rosen- und Nelkenstr. nördlich des Sticks der Blumenstr., ca. 700 m Luftlinien-Entfernung nördlich des S-Bahnhofs Unterföhring. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 892 m². Das Plangebiet selbst sowie die umgrenzenden Gebiete sind durch Wohnnutzung geprägt, westlich angrenzend befindet sich eine Baulücke. Die Gebäude in unmittelbarer Nähe sind durch eine kleingliedrige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäuser mit 2 bis 3 Geschossen geprägt, wobei das oberste Geschoss jeweils als Dachgeschoss ausgeprägt ist. Die Freiflächen des Plangebiets werden gärtnerisch genutzt, ein prägender Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

Die Topographie innerhalb des Geltungsbereichs ist weitgehend eben, die Flächen sowie die südlich angrenzenden Verkehrsflächen weisen eine Höhe von ca. 503 m ü NHN auf.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 31.01.2022

Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung erfolgt über die Blumenstraße, welche südlich an das Plangebiet angrenzt. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. **Hinsichtlich der Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH ergeht der Hinweis, dass für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden dürfen. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.**

Die Trinkwasserversorgung sämtlicher Bauvorhaben erfolgt über den Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an einen Schmutzwasserkanal.

Hinsichtlich der Oberflächenwasserbeseitigung ist von den einzelnen Bauwerbern 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 Bodenzonen 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.

Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

Denkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die, ungeachtet dessen, nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen. Baudenkmäler finden sich nicht in der näheren Umgebung.

Wasserwirtschaft

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten. Aufgrund der Lage innerhalb eines bebauten Bereichs ist eine Abgrenzung bzgl. der Lage innerhalb eines wassersensiblen Bereichs nicht möglich. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß Flächennutzungsplan ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topographischen Situation nicht zu rechnen.

Im Geltungsbereich sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden (Stand 31.01.2022). Verlässliche Aus-

sagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landes- und Regionalplan

Das Vorhaben entspricht dem Ziel 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung des Landesentwicklungsprogramms Bayern, mit Stand vom 01.01.2020. Das Vorhaben steht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie des Regionalplans München nicht entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan in der Fassung vom 10.04.2019 stellt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet dar. Die Bebauungsplanänderung sieht keine Änderung der bisher rechtsverbindlichen Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets vor und entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans, das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist eingehalten.

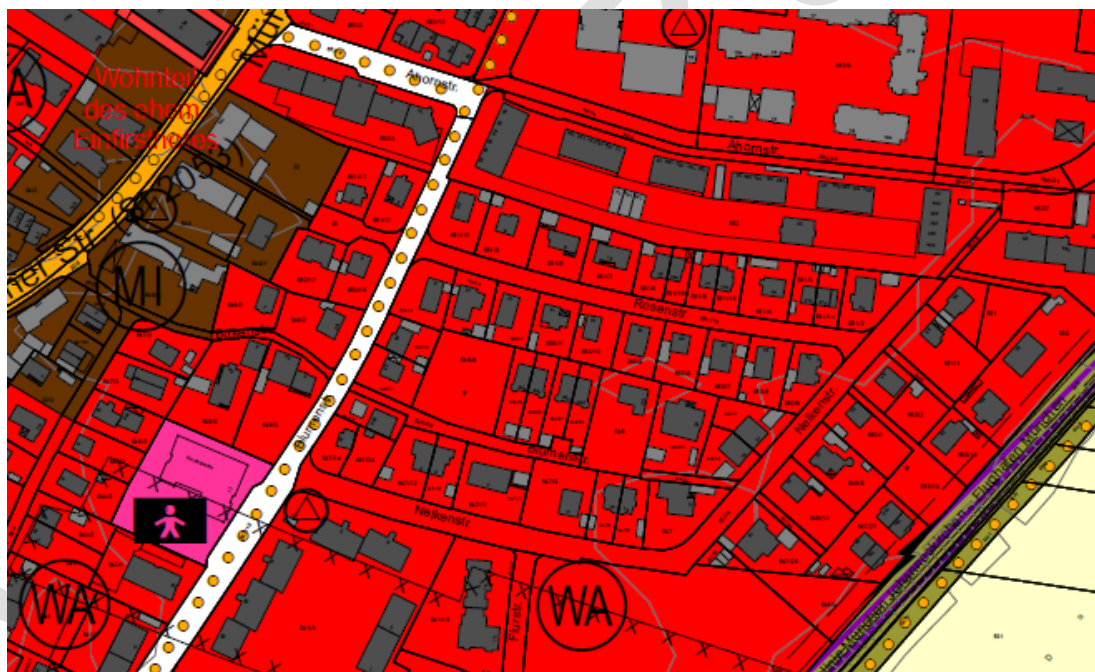


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

4.3 Bebauungsplan für das Grundstück Fl.Nr. 548/8 und andere zwischen der Rosen- und Nelkenstraße

Der Bebauungsplan „für das Grundstück Fl.Nr. 548/8 und andere zwischen der Rosen- und Nelkenstraße“ in der Fassung vom 22.07.1985 sieht für den Geltungsbereich der gegenständlichen Bebauungsplanänderung folgende zentralen Festsetzungen vor:

- Allgemeines Wohngebiet, die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

- eng umgrenztes Baufenster im nördlichen Teil der Grundstücke, Garagenbau-
raum im südlichen Teil
- Bebauung ausschließlich mit Doppelhaus zulässig
- max. 2 Vollgeschosse zulässig, max. Geschossfläche je Doppelhaushälfte max.
180 m²
- max. Traufhöhe 6,3 m über Straßenoberkante (bei 2 Vollgeschossen)
- nur Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 28° zulässig (betroffene
Grundstücke Fl.Nr. 548/25 und 548/26 waren bei damaliger Planaufstellung
noch Teil des Grundstücks Fl.Nr. 548/8);
Firstrichtung verläuft in Ost-West-Richtung parallel zur südlich gelegenen Bir-
kenstraße
- für Garagen sind nur begrünte Flachdächer zulässig
- Nebenanlagen sind zulässig, für diese gilt eine max. Traufhöhe von 2,5 m sowie
eine Grundfläche von max. 9 m²
- Je Doppelhaushälfte ist im südlichen Bereich des Grundstücks ein Standort für
einen zu pflanzenden Baum vorgesehen, ergänzend dazu ist ein Baum je
150 m² Grundstücksfläche zu pflanzen

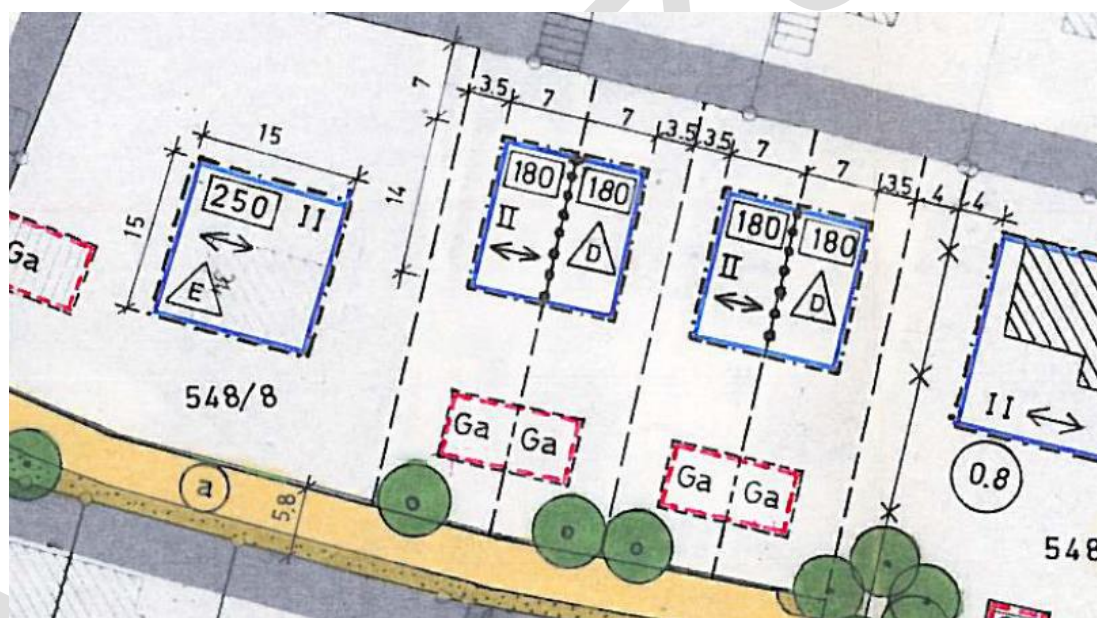


Abb. 3 Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans für das Grundstück Fl.Nr. 548/8 und andere zwischen der Rosen- und Nelkenstraße in der Fassung vom 22.07.1985, ohne Maßstab

5. Planinhalte

Diese Bebauungsplanänderung ändert innerhalb ihres Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans „für das Grundstück Fl.Nr. 548/8 und andere zwischen der Rosen- und Nelkenstraße“ in der Fassung vom 22.07.1985 (im Folgenden als ursprünglicher Bebauungsplan bezeichnet), die Planzeichnung wird ersetzt. Die textlichen Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans gelten im Übrigen weiter.

Die Begründung bezieht sich daher ausschließlich auf die geänderten Bereiche.

Bzgl. der sonstigen Festsetzungen wird auf die Begründung des Bebauungsplans „für das Grundstück Fl.Nr. 548/8 und andere zwischen der Rosen- und Nelkenstraße“ in der Fassung vom 22.07.1985 verwiesen.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Zur Ermöglichung einer maßvollen Nachverdichtung werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans angepasst und ergänzt. So werden die max. zulässige Geschossigkeit von II auf III Geschosse sowie die zulässige Geschossfläche erhöht. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen mitzurechnen. Dies begrenzt die Geschossfläche entsprechend und trägt zu einer maßvollen Verdichtung bei (insbesondere bei der Ausbildung von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen). **Die zulässige Geschossfläche erhöht sich gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan um ca. 69 %. Anzumerken ist dabei jedoch, dass die Geschossfläche vorhandener Aufenthaltsräume im Dachgeschoss, welches nicht als Vollgeschoss zählt, nicht berücksichtigt ist.**

Mit Erhöhung der Geschossigkeit wird ebenfalls die Wandhöhe (bisher als Traufhöhe festgesetzt) über einer absoluten Höhe in Metern über Normalhöhen-Null geregelt.

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan gilt für die Änderung des Bebauungsplans nun die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dahingehend ist aufgrund der Regelung zum Maß der baulichen Nutzung die Festsetzung einer Grundfläche erforderlich. Die festgesetzte Grundfläche berücksichtigt dabei das Bestandsgebäude sowie den geplanten nördlichen Anbau. Dringend benötigter Wohnraum kann somit geschaffen werden. Eine zusätzliche Grundfläche für Terrassen und Balkone orientiert sich an den vorhandenen Anlagen. Die Überschreitung der Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO berücksichtigt die vorhandenen Garagen, Nebenanlagen und sonstigen Anlagen sowie die erforderlichen langen Zuwegungen von der südlich gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zu den im Norden der Grundstücke gelegenen Gebäude.

Bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Grundflächen wird eine Grundflächenzahl der Hauptnutzungen (GRZ I) von ca. 0,32 erreicht. Mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO kann eine Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ II) von ca. 0,65 erreicht werden.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung einer offenen Bauweise entspricht der Gebietscharakteristik der umgebenden Bebauung. Die ausschließliche Zulässigkeit von Doppelhäusern entspricht der Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplans.

Zur räumlichen Steuerung der Bebauung werden Baugrenzen festgesetzt. Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan ist die südliche Baugrenze (des Hauptgebäudes) geringfügig nach Norden verschoben und orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Mit dem berücksichtigten geplanten Anbau weist die nördliche Baugrenze einen Abstand von 4,0 m zu den nördlichen Grundstücksgrenzen zu den Flurstücken 550/11 und 550/12 auf, laut ursprünglichem Bebauungsplan sind dort 7,0 m einzuhalten. Ein Heranrücken an die nördlichen Grundstücke ist im Hinblick auf die einzuhaltenden Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung (BayBO) verträglich, eine ausreichende Belichtung und Belüftung werden somit gewährleis-

tet. Hinsichtlich der seitlichen Abstände ist festzuhalten, dass die zulässigen Wandhöhen und überbaubaren Grundstücksflächen nicht vollständig ausgeschöpft werden können – einer ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie ausreichende Abstände zu den Nachbargrundstücken wird hier Vorrang eingeräumt.

Die Festsetzung von Baugrenzen für Terrassen und Balkone steuern die räumliche Situierung dieser Anlagen.

5.3 Gestaltung

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans zur Traufhöhe und zur Höhe des Erdgeschossrohfußbodens (Festsetzungen 5 a) und b)) entfallen. Auf die stattdessen ergänzten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird verwiesen. Dahingehend wird auch die Festsetzung 5 h) bzgl. Nebenanlagen angepasst, statt einer Traufhöhe wird nun eine Wandhöhe festgesetzt.

Der bisherige Ausschluss von Dachgauben und Dachflächenfenster (Festsetzung 5 d)) wird im Hinblick auf die Bestandssituation, der umgebenden Bebauung sowie der Ermöglichung einer besseren Nutzbarkeit des Dachgeschosses **entfernt angepasst. Dachaufbauten sind unter Einhaltung grundsätzlicher gestalterischer Anforderungen (Mindestdachneigung, Art des Dachaufbaus, Unterordnung) zulässig. Dacheinschnitte sind hinsichtlich des Ortsbildes unzulässig.**

An der bisherigen Festsetzung der Firstrichtung in Ost-West-Richtung wird festgehalten. Die bisher für das Plangebiet geltende maximale Dachneigung von 28° wird durch eine Mindestdachneigung von 20° ergänzt. Damit wird ein Einfügen in die umgebende Bebauung gewährleistet. An der ausschließlichen Zulässigkeit von Satteldächern wird festgehalten. Eingeräumt wird jedoch die Möglichkeit, das Dachgeschoss zurückzusetzen und im Bereich des Rücksprungs ein Flachdach zu errichten.

5.4 Garagen

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan werden die festgesetzten Flächen für Garagen geringfügig nach Süden verschoben und berücksichtigen nun die genehmigten Garagen. Die räumliche Steuerung von Garagen wird weiterhin gewährleistet. **Zur Steuerung der Höhenentwicklung wird zudem eine maximale Wandhöhe für Garagen aufgenommen.**

5.5 Grünordnung

An den gemäß ursprünglichem Bebauungsplan im südlichen Plangebiet festgesetzten zu pflanzenden Bäumen wird festgehalten, lediglich die Lage wird hinsichtlich der angepassten Flächen für Garagen geringfügig angepasst.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe hier u. a. Abschnitt 6 zu beachten.

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan wird die Mindestanzahl von zu pflanzenden Bäumen (s. Festsetzung 9 c) konkretisiert. Nun sind je vollendeter 150 qm Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Ergänzt wurde, dass auch planzeichnerisch festgesetzte Bäume sowie bestehende Bäume anzurechnen sind.

Hinsichtlich der zu pflanzenden Bäume werden zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchgrünung eine Mindestpflanzqualität sowie ein Pflanzzeitpunkt festgesetzt. Ferner werden zum Erhalt der vorhandenen Topographie Abgrabungen und Aufschüttungen begrenzt.

Artenschutz

Hinsichtlich der intensiven gärtnerischen Nutzung der Freiflächen sowie dem Fehlen von wertgebenden Gehölzbeständen ist das Vorkommen seltener Arten unwahrscheinlich. Dahingehend ist festzuhalten, dass innerhalb des Plangebiets sowie der direkten Umgebung keine Nachweise der Artenschutzkartierung vorliegen. Der nächste Nachweis einer Zwergfledermaus (Artnachweis im Jahr 2008) liegt in ca. 100 m Luftlinien-Entfernung (Rosenstr. 4).

Die vorhandenen Gehölze werden vermutlich lediglich von ubiquitären, weit verbreiteten Arten als Lebensraum genutzt. Grundsätzliche Hinweise zum Artenschutz sind in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

5.6 Klimaschutz, Klimaanpassung

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.

5.7 Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzungen	ca. Flächenangabe in m ²	in %
allgemeines Wohngebiet	892	100
Geltungsbereich	892	100

Für die einzelnen Grundstücke ergibt sich bei voller Ausnutzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung folgendes Nutzungsmaß:

Grundstück	548/25	548/26	Gesamt
GRZ I	0,32	0,32	0,32
GRZ II	0,64	0,65	0,65
GFZ (Geschossflächen-	0,68	0,68	0,68