



**STADT**

**UNTERSCHLEISSHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 79c  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG  
„GEWERBEGEBIET AN DER SÜDLICHEN  
LANDSHUTER STRASSE“**

**BEGRÜNDUNG**

Plandatum: 04.12.2017

**PLANVERFASSER :**

**MICHAEL HAAS  
LANDSCHAFTSARCHITEKT**

Griesstraße 12  
D-85567 Grafing b. München  
Tel. 08092 / 84601  
mhaas@t-online.de

**WSSA Architekten GmbH**

Planegger Straße 130  
D- 81241 München  
Tel. 089 / 5525100  
info@wssa.de

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
1.	Vorbemerkung	3
2.	Anlass und Ziel der Planung	3
3.	Rechtsgrundlage	3
4.	Plangebiet	5
4.1	Größe und Lage des Standorts	5
4.2	Bestandsbeschreibung	5
4.3	Hydrogeologische Situation	5
4.4	Altlasten	6
4.5	Denkmalpflege	6
4.6	Bestehende Verkehrssituation	6
5.	Inhalt des Bebauungsplans	6
5.1	Städtebauliche Daten	6
5.2	Städtebauliches Konzept und Gestaltung	7
5.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
6.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
6.1	Verkehrerschließung	9
6.2	Ver- und Entsorgung	10
7.	Immissionsschutz	10
7.1	Verkehrslärm	10
7.2	Anlagenlärm	12
8.	Grünordnung	13
8.1	Zweck der Grünordnungsplanung	13
8.2	Ziele der Grünordnungsplanung	14
8.3	Städtebauliches Freiraumkonzept	14
9.	Umweltprüfung und Ausgleichsflächen	14
10.	Artenschutz	15
10.1	Betroffene Arten	15
10.2	Maßnahmen zur Vermeidung	16
10.3	CEF-Maßnahmen	16
10.4	Fazit der artenschutzrechtlichen Untersuchung	16
10.5	Rechtliche Sicherung der CEF-Maßnahmen	16
11.	Zusammenfassung der Änderungen und Ergänzungen	17
	Anhang	19-21

Dieser Bebauungsplan besteht aus zwei Teilen:

Bebauungsplan Nr. 79 c – Teil 1: Gewerbegebiet an der Landshuter Straße

Bebauungsplan Nr. 79 c – Teil 2: Naturschutzrechtlicher Ausgleich und artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen

## **1. Vorbemerkung**

Der Bebauungsplan Nr. 79 c überplant das unter dem Namen „Office Plaza“ bekannte Gewerbegebiet am südlichen Ortsrand an der Landshuter Straße. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte bereits im Jahr 2004. Der Beschluss des Bebauungsplans wurde allerdings bisher noch nicht bekannt gemacht, so dass der Bebauungsplan nicht in Kraft getreten ist. Das Bebauungsplanverfahren soll zum Abschluss gebracht werden. Insoweit wurden die Annahmen und Grundlagen des Bebauungsplans nochmals auf Aktualität geprüft und entsprechend den aktuellen Erfordernissen und Anforderungen aufbereitet.

## **2. Anlass und Ziel der Planung**

Die Firma Dynamis hat eine Untersuchung für eine angemessene Entwicklung dieses Areals am Stadtrand von Unterschleißheim durchgeführt und eine Empfehlung unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele der Stadt Unterschleißheim erarbeitet.

Das Stadtbild von Unterschleißheim soll mittels einer besonders attraktiven städtebaulichen Gesamtbebauung dieses Areals positiv gesteigert werden und an dieser Stelle ein hochwertiges Entrée erhalten. Die künftige Bebauung soll sowohl einen Grünstreifen zum Stadtrand wahren, als auch eine zentrale Platzanlage erhalten, die den neuen Gebäuden eine für ein Gewerbegebiet in der Region München einmalige Erschließung sichert. Die zentrale Platzanlage soll mit Gastronomieflächen auch als zentraler Treff und Kommunikationspunkt ausgebildet werden und auch Besuchern von außerhalb offen stehen.

Der Bebauungsplan Nr. 79 c soll eine Bebauung mit attraktiven Gewerbebauten vorsehen, die im Wesentlichen Büroarbeitsplätze bieten und damit der wachsenden qualifizierten Nachfrage nach hochwertigen Flächen mit sehr hoher Umgebungsqualität gerecht werden. Die notwendige Infrastruktur mit kleinen Geschäften und Gastronomie soll im Maße der Nahversorgung vorgesehen werden.

Parkraum soll ausreichend in Tiefgaragen und einem separaten Parkhaus angeboten werden, so dass wildes Parken verhindert wird und eine großzügige grüne Umgebung für die Menschen geschaffen wird. Die Verkehrsführung soll so gewählt werden, dass sich möglichst wenig Rückstau bildet.

## **3. Rechtsgrundlage**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Unterschleißheim. Das Plangebiet ist im FNP bereits als Gewerbegebiet dargestellt.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim

Im Regionalplan München wird das Planungsgebiet als Fläche für Gewerbeansiedlung dargestellt. Das Trenngrün wird von der Planung nicht tangiert.

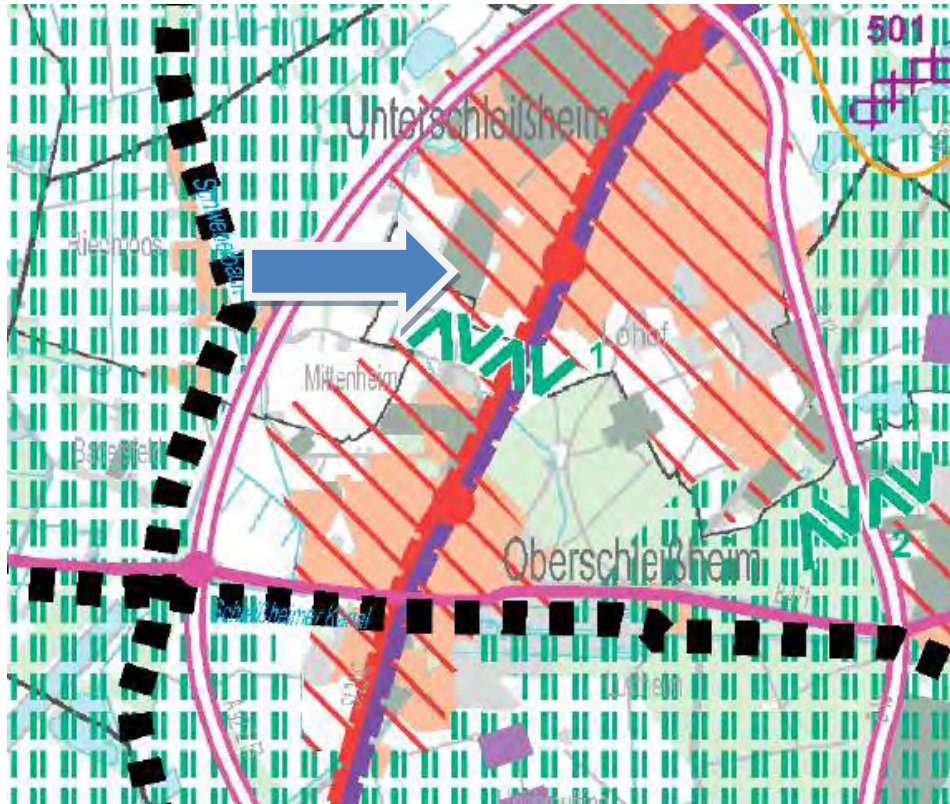


Abb. 2: Regionalplan München, Ausschnitt aus Karte 2 und 3

## **4. Plangebiet**

### **4.1 Größe und Lage des Standorts**

Das Plangebiet befindet sich an der südlichen Ortsrandlage der Stadt Unterschleißheim an der Landshuter Straße. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6,385 Hektar. Das Plangebiet ist weitgehend eben und weist Höhen zwischen 474,78 üNN im Südosten und 473,82 im Nordwesten auf.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Unterschleißheim:

Flurstücke Nr. 704, 704/1-Teilfläche, 704/2-Teilfläche, 704/7, 704/8, 704/9, 704/10, 704/11, 704/12, 704/13, 704/14, 706-Teilfläche, 706/1, 706/2, 706/3, 706/4, 706/5, 706/6, 706/7, 706/8, 706/10, 707, 707/4, 707/5-Teilfläche, 707/7, 707/8, 707/9 und 902/11-Teilfläche

### **4.2 Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet wird zum größten Teil intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Entlang der Landshuter Straße besteht ein schmaler Streifen intensives Grünland.

Außerdem kommen folgende erwähnenswerte Grünstrukturen im Plangebiet vor:

- Feldgehölzhecke an der Südgrenze des Plangebiets (bleiben erhalten)
- Baumbestand an der Westgrenze des Plangebiets (bleiben erhalten)
- Zwei kleine Freizeitgrundstücke mit vorwiegend gebietsfremdem Gehölzbestand
- Feldgehölzhecke nördlich des Plangebiets (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 151)
- Lärmschutzwall östlich der Landshuter Straße mit Gehölzbepflanzung.

Südlich und westlich grenzt das Plangebiet an freie, landwirtschaftliche Flächen an, die von Hecken- und Baumbeständen gegliedert werden.

### **4.3 Hydrogeologische Situation**

Zu den Grundwasserverhältnissen liegt eine Untersuchung von Seidl + Partner vom 03.04.2001 vor.

Der Grundwasserleiter wird von den sehr durchlässigen Quartärkiesen gebildet. Der Grundwasserstand wurde bei Bohrungen (Ausführungszeit 19.02.-05.03.2001) zwischen den Höhen von 470,32 m üNN und 471,58 m üNN gemessen. Der Grundwasserspiegel lag zum Zeitpunkt der Untersuchungen zwischen 3,11 und 3,60 m unter Geländeoberkante. Die Fließrichtung des Grundwasser verläuft etwa von Südwesten nach Nordosten mit einem mittleren Fließgefälle von 2,5 o/oo.

Wasserschutzgebiete sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung ausgewiesen. Ebenso existieren keine gesetzlichen Überschwemmungsgebiete.

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Der südlich und westlich des Plangebiets laufende Berglbach wird von der Planung nicht berührt.

#### 4.4 Altlasten

Altlasten im Untergrund sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

#### 4.5 Denkmalpflege

Im Plangebiet befindet sich ein vermutetes Bodendenkmal mit der Nummer D-1-7735-0106 – Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Oberflächlich ist durch die langjährige landwirtschaftliche Nutzung und die beiden Freizeitgrundstücke das Bodendenkmal nicht zu erkennen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Boden noch Reste oder Gegenstände der frühzeitlichen Siedlung vorhanden sind.

Zu näheren Ausführungen zum Denkmalschutz sei auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen

#### 4.6 Bestehende Verkehrssituation

Das Plangebiet liegt an der Landshuter Straße (St 2342), die die Ostgrenze des Plangebiets bildet. Die Landshuter Straße ist heute in Höhe des Planungsgebietes mit knapp 18.000 Kfz/Tag südlich und rd. 16.000 Kfz/Tag nördlich der Einmündung Münchner Ring stark belastet. Aus diesem Grund wurde von Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak ein Verkehrsgutachten (17.03.2016) erstellt, das diesem Bebauungsplan als Anlage beiliegt.

Das Plangebiet selbst ist zurzeit nicht durch Straßen oder Wege erschlossen.

### 5. Inhalt des Bebauungsplans

#### 5.1 Städtebauliche Daten

<b>1.</b>	<b>Größe des Geltungsbereichs ohne Flächenanteil Landshuter Straße und Lärmschutzwall</b>	<b>ca.</b>	<b>58.600</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>2.</b>	<b>Bebaubare Flächen</b>			
2.1	Festgesetzte maximale Bauflächen GR gesamt	ca.	32.050	m <sup>2</sup>
2.2	Verkehrsflächen (Straßen, Stellplätze, Fußwege, Verkehrsbegleitgrün)	ca.	6.800	m <sup>2</sup>
2.3	Zentraler Platz (Städtische Platzgestaltung)	ca.	3.150	m <sup>2</sup>
	<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>42.000</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>3.</b>	<b>Grünflächen</b>			
3.1	Freiflächen (Gärtnerisch gestaltet, nicht auf Tiefgarage)	ca.	7.300	m <sup>2</sup>
3.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern „Ortsrandbegrünung“ (Breite 20 m, naturnahe Gestaltung)	ca.	9.300	m <sup>2</sup>
	<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>16.600</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

## 5.2 Städtebauliches Konzept und Gestaltung

Das Stadtbild von Unterschleißheim soll mittels einer besonders attraktiven städtebaulichen Gesamtbebauung dieses Areals positiv gesteigert werden und an dieser Stelle ein hochwertiges Entrée erhalten. Die künftige Bebauung soll sowohl einen ca. 20 m breiten Grünstreifen zum Stadtrand wahren, als auch eine zentrale Platzanlage erhalten, die den neuen Gebäuden eine für ein Gewerbegebiet in der Region München einmalige Erschließung sichert. Die zentrale Platzanlage soll mit Gastronomieflächen auch als zentraler Treff und Kommunikationspunkt ausgebildet werden und auch Besuchern von außerhalb offen stehen.

Parkraum soll ausreichend in Tiefgaragen und bei Bedarf in einem separaten Parkhaus angeboten werden, so dass wildes Parken verhindert wird und eine großzügige grüne Umgebung für die Menschen geschaffen wird.

Die Bebauung soll so angelegt sein, dass ein Abstand von 20 m zur Stadtgrenze, also zur Umgriffsgrenze im Süden und Westen eingehalten wird.

Das hintere westliche Gebäude soll als erhöhte halbrunde Dominante mit E+VI Geschossen von der Landshuter Straße aus sichtbar sein und diese 'Anlage' städtebaulich zusammenhalten. In dem nördlichen und südlichen Baufeld sollen jeweils 2 Gebäude mit eigener Vorfahrt gebaut werden. Im südlichen Baufeld sollen die Gebäude bis auf eine Bebauung von E+II zur Umgriffsgrenze hin abgestuft werden.

Um mögliche Nutzerwünsche erfüllen zu können, muss das Bebauungskonzept Variationen innerhalb der Bebauungsgrenzen und -linien ermöglichen. Die Höfe im vorderen Bereich der Gebäude und im Baufenster 3 und 4 auch im rückwärtigen Bereich sollen im Bedarfsfalle teilweise erdgeschossig überbaut werden können, um zusätzliche Service-, Ausstellungs- oder Gastronomieflächen errichten zu können.

Um in Teilbereichen gestalterisch und funktional sinnvolle Ergänzungen errichten zu können, sollten an der Ostgrenze von Baufenster 6 und an der Westgrenze von Baufenster 1 partielle bauliche Ergänzungen wie markiert in eingegrenzter Höhe möglich sein.

## 5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEe) ausgewiesen werden (§ 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO).

Allgemein zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für Forschung und Entwicklung
- Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zur Versorgung des Gebiets
- Schank- und Speisewirtschaften

Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sollen nur ausnahmsweise zulässig sein und auch nur dann, wenn diese zur Versorgung des Gebietes dienen. Hierdurch soll eine Einzelhandelsnutzung auf ein untergeordnetes Maß beschränkt werden. Im Rahmen der Ermessensausübung bei der Entscheidung über die Erteilung einer Ausnahme ist zu berücksichtigen, dass die raumordnerischen Vorgaben des LEP bezüglich Einzelhandelsagglomerationen (Ausschluss unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen) eingehalten werden.

Nicht zulässig sind:

- Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Speditions-, Logistik- und Recyclingbetriebe, ferner Betriebe gemäß Nr. 8 des Anhangs der 4. BlmschV;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
- Vergnügungsstätten;
- Tankstellen;

Die Planung verfolgt das Ziel, hochwertigen Gewerberaum zur Verfügung zu stellen. Um Nutzungskonflikte im Gewerbegebiet zu vermeiden, werden die oben aufgeführten Nutzungen ausgeschlossen. Zudem laufen diese Nutzungen (z.B. Lagerhäuser, Lagerplätze, Logistik oder Tankstellen) dem Ziel einer städtebaulich und architektonisch anspruchsvollen Gestaltung zuwider. Außerdem soll durch den Ausschluss verhindert werden, dass zusätzlicher Zielverkehr verursacht wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch:

- Grundfläche GR
- Geschossfläche GF
- Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
- Wandhöhe

Die Berechnung der GRZ und der GFZ auf Grundlage der Fläche der einzelnen Baufelder und der festgesetzten Grundflächen und Geschossflächen ergeben folgende Werte:

Baufeld	Fläche BF	GR	GRZ	GF	GFZ
BF1	18.353	11.100	0,60	32.560	1,77
BF2	4.448	1.200	0,27	1.200	0,27
BF 3	6.029	4.750	0,79	13.050	2,16
BF 4	6.061	4.750	0,78	13.050	2,15
BF 5	7.000	5.000	0,71	9.610	1,37
BF 6	9.313	5.250	0,56	10.380	1,11
Durchschnitt	51.204	32.050	0,63	79.850	1,56



Die nach § 17 BauNVO vorgegeben Obergrenzen von GRZ 0,8 und GFZ von 2,4 können somit in allen Baufeldern eingehalten werden. Die mögliche Überschreitung der GRZ für erdüberdeckte Tiefgaragen (Festsetzung A.2.3) bleibt hiervon unberührt. Eine Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen ist eventuell notwendig, um ausreichend Parkraum zu gewährleisten und die oberflächlichen Parkplätze auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränken zu können (§ 17 Abs. 2 BauNVO). Um eine unnötige Einschränkung der der Berechnung zugrunde liegenden Baugrundstücke zu vermeiden und um Missverständnissen vorzubeugen, wurde in der hier vorliegenden Planfassung die bisher festgesetzte private Grünfläche „Ortsrandbegrünung“ insofern geändert, als sie jetzt als Fläche zum Anpflanzen für Bäume und Sträucher mit dem entsprechenden Planzeichen festgesetzt wurde. Somit wird diese Fläche dem Baugrundstück zugeordnet. Ebenso entfällt die Plandarstellung und zeichnerische Festsetzung „gebäudenaher Grünflächen“. Diese Festsetzungen werden textlich festgesetzt (siehe Festsetzung A.10.8). Diese Änderungen haben aber keinerlei Einfluss auf die Qualität der Grünflächen.

Die Abstandsflächen werden durch die BayBO bestimmt und können eingehalten werden.

## **6. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Die Verkehrssituation wurde ausführlich im Gutachten von Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak vom 17.03.2016 beschrieben. Hier wird nur das Ergebnis wiedergegeben:

*„Die St 2342, Landshuter Straße ist heute in Höhe des Planungsgebietes mit knapp 18.000 Kfz/Tag südlich und rd. 16.000 Kfz/Tag nördlich der Einmündung Münchner Ring stark belastet. Auch der Münchner Ring weist an der Einmündung in die St 2342 mit 16.000 Kfz/Tag eine hohe Belastung auf. Die Verkehrsabwicklung in den Berufsverkehrszeiten ist heute noch mit mittlerer Verkehrsqualität leistungsfähig.“*

*Das Verkehrsaufkommen des Office Plaza-Geländes (B-Plan Nr. 79c) beträgt knapp 3.000 Kfz/Tag als Summe des Quell- und Zielverkehrs. Noch maßgebender für den künftigen Verkehrsablauf auf der St 2342 und deren Knotenpunkte ist die Nachfolgenutzung des heutigen Cassidian-Geländes in Form eines Gewerbe- und Dienstleistungsparks („Business Campus“) plus Wohnbebauung mit einem Verkehrsaufkommen von rd. 8.100 Kfz-Fahrten/Tag als Summe des Quell- und Zielverkehrs. Mit Berücksichtigung der Westumfahrung Oberschleißheim steigt die Prognosebelastung der St 2342, Landshuter Straße im Jahr 2030 auf rd. 24.000 Kfz/Tag in Höhe des Office Plaza-Geländes.*

*Die verkehrliche Erschließung der Entwicklungsmaßnahmen Office Plaza und Business Campus über mehrere Anbindungen an die St 2342 ist mit Lichtsignalanlagen nur dann leistungsfähig möglich, wenn an der künftigen Kreuzung St 2342 / Münchner Ring / Business Campus, Anbindung Mitte zwei zusätzlichen Fahrspuren angebaut werden (1 zusätzliche Geradeausspur auf der St 2342 in Nord-Süd-Richtung und 1 zusätzliche Linksabbiegespur vom Münchner Ring kommend in Ri. Oberschleißheim). An der Anbindung Süd (heutige Lkw- und Feuerwehrezufahrt) ist künftig kein Linkseinbiegen vom Business Campus in die Landshuter Straße Ri. Stadteinwärts möglich, um eine zusätzliche Lichtsignalanlage zu vermeiden.*

*Durch eine interne Verbindungsstraße zwischen Office Plaza und Business Campus ist eine leichte Entzerrung von Verkehrsströmen möglich. Nach Realisierung der geplanten Westumfahrung Oberschleißheim, die zeitlich noch nicht absehbar ist, kann eine zusätzliche zweite Anbindung des Office Plaza an die Westumfahrung erfolgen.“*

## **6.2 Ver- und Entsorgung**

### **Trinkwasser**

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Unterschleißheim bereitgestellt.

### **Abwasser**

Das geplanten Bauvorhaben sind an das Abwassernetz des Abwasserzweckverbandes Unterschleißheim, Eching und Neufahrn anzuschließen.

### **Niederschlagswasser**

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser kann im Plangebiet dem Grundwasserkreislauf zugeführt werden. Mit den Baugenehmigungsunterlagen sind entsprechende Entwässerungskonzepte vorzulegen.

### **Energie- / Kommunikationsversorgung**

Die Energie- und Kommunikationsversorgung ist durch den Anschluss an die entsprechenden Netze der örtlichen Anbieter sicher zu stellen.

### **Kommunale Abfallwirtschaft**

Die Abfallentsorgung ist über den örtlichen Betreiber sicher zu stellen.

## **7. Immissionsschutz**

Zum Schallschutz wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Möhler + Partner, Bericht Nr. 700-5487-1 vom 12.07.2017). Diese Untersuchung liegt dem Bebauungsplan bei.

### **7.1 Verkehrslärm**

Durch die Verkehrslärmimmissionen der Landshuter Straße (ST 2342) werden im östlichen Plangebiet die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (65/55 dB(A) Tag/Nacht) tags und nachts überschritten.

#### **Maßnahmen gegen Verkehrslärm**

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei

die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise) i.d.R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Gewerbegebiete 69/59 dB(A) Tag/Nacht.

Nach Auffassung des Umweltbundesamts sind Gesundheitsgefährdungen bei einer dauerhaften Lärmbelastung von mehr als 65/60 dB(A) tags/nachts nicht ausgeschlossen.

In den Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und/oder mit Überschreitungen gesundheitsgefährdender Beurteilungspegel werden aktive und/oder passive Maßnahmen erforderlich, um den notwendigen Schallschutz gegen Verkehrslärm zu gewährleisten.

Nachts schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen, Hotels usw. sind im Geltungsbereich vorgesehen. Bei diesen Räumen ist die Anordnung ihrer lüftungstechnisch notwendigen Fenster im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms der Landshuter Straße so zu wählen, dass sie über eine lärmabgewandte Fassadenseite natürlich gelüftet werden können. Falls dies aus Gründen der Grundrißgestaltung nicht möglich ist, sind zur erforderlichen Belüftung dieser Räume mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 65 dB(A) tags oder 50 dB(A) nachts auftreten, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen zur fensterunabhängigen Belüftung vorzusehen, welche den erforderlichen Mindestschallschutz nach DIN 4109 bzw. VDI 2719 einhalten.

Für Büronutzungen existiert eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, die einen ausreichenden Schallschutz im Inneren und damit gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Insoweit kann ein ausreichender Schallschutz für die gebietstypischen Büronutzungen im Plangebiet durch technische Maßnahmen an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden (ausreichendes Schalldämmmaß der Außenbauteile). Die erforderliche Belüftung kann bei Büroräumen durch eine kontrollierte Zwangsbelüftung oder durch Stosslüftung sichergestellt werden. An den Fassadenseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags müssen Fenster von Büroräumen mit einer mechanischen Belüftungseinrichtung ausgestattet werden.

Es wird deshalb festgesetzt, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen, Hotels usw. im Sinne der DIN 4109 mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 65 dB(A) tags oder 50 dB(A) nachts auftreten, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung zu versehen sind, sofern diese nicht über ein Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Bürräume, o.ä.) an Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung zu versehen sind, sofern diese nicht über ein Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

Im gesamten Plangebiet sind die Anforderungen an den Mindestschallschutz der Außenbauteile anhand der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszulegen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insb. beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm gemäß Nr. 5.5.7 der DIN 4109-1989, zu berücksichtigen. Die aktuelle Fassung der DIN 4109 vom Juli 2016 ist zu beachten.

### **Neubau und wesentliche Änderung von Verkehrswegen - Beurteilung nach 16. BImSchV**

Der Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen ist gemäß Verkehrslärmschutzverordnung – 16.BImSchV zu beurteilen.

Die Anschlüsse des Plangebietes an die Staatstraße Landshuter Straße (ST 2342) bzw. die Erschließungsstraßen im Plangebiet wurden als Straßenneubau nach 16. BImSchV untersucht und beurteilt.

Die Berechnung der Schallimmissionen des Neubaus der Erschließungsstraßen erfolgte an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft. Die Berechnungsgrundlagen sind in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 79c (M+P Bericht Nr. 700-5487-1) dargestellt.

Durch den Neubau der Erschließungsstraßen werden in der gesamten Nachbarschaft die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV unterschritten. Somit besteht kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen.

## **7.2 Anlagenlärm**

### **Anlagenlärmimmissionen**

Das Plangebiet unterliegt den Gewerbelärmeinwirkungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplangebietes BP 151 „Business Campus“. In diesem Nachbarbebauungsplan wurden die Gewerbe- und Sondergebietsflächen emissionskontingentiert. Die aus den richtungsabhängigen Emissionskontingenten resultierenden Immissionswerte stellen die Gewerbelärmvorbelastung im Plangebiet dar und wurden berücksichtigt.

Im Hinblick auf die zukünftigen Geräuschemissionen aus dem Business Campus muss im Nachtzeitraum in den nördlichen Baufeldern (Baufeld BF 1 – Nord, BF 3, BF 4) mit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm gerechnet werden. Um die Betriebe und Anlagen des Business Campus vor einem Heranrücken von nachts schutzbedürftigen Räumen zu schützen, sind in den angrenzenden Baufeldern Fenster von nachts schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 in einem Abstand von 40 m zur nördlichen Grundstücksgrenze auszuschließen. Ausgenommen sind nicht öffnende Fenster schutzbedürftiger Räume, so dass an den Fassaden keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm entstehen.

### **Anlagenlärmemissionen – Schutz der Nachbarschaft - Zusatzbelastungen**

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärmimmissionen werden für die Teilflächen BF 1 Nord, BF 1 Süd, BF 3, BF 4, BF 5, und BF 6 und Zentraler Platz (BF 2) innerhalb des Gewerbegebietes Beschränkungen der zulässigen Lärmemissionen in Form von Emissionskontingenten nach DIN 45691:2006-12 festgeschrieben, so dass in den angrenzenden Wohngebieten keine höheren Immissionen als bisher zulässig werden. Die Grundlagen der Emissionskontingentierung sind in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan dargestellt.

Die flächenbezogenen Emissionskontingente werden für die einzelnen Baufelder abzüglich der Flächen mit Begrünungsaufgaben festgesetzt (vgl. Abbildung in der Satzung).

Die aus den Emissionskontingenten resultierenden Immissionskontingente LIKi für die einzelnen Teilflächen des Plangebietes entsprechen den anzusetzenden Immissionsrichtwertanteilen im Genehmigungsverfahren für zukünftig anzusiedelnde Betriebe und Anlagen. Die Anwendung der Relevanzgrenze ist gemäß DIN 45691 (Unterschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte von 15 dB) zugelassen.

Die vorgeschlagene Emissionskontingentierung reglementiert das zulässige Lärmpotential hinsichtlich der Nachbarschaft außerhalb des Geltungsbereiches. Darüber hinaus muss bei der Prüfung der Zulässigkeit zukünftiger Vorhaben auch nachgewiesen werden, dass nicht nur die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden, sondern auch an den maßgeblichen Immissionsorten nach A.1.3 der TA Lärm innerhalb der einzelnen Teilflächen die Anforderungen der TA Lärm (Ausgabe 1998) eingehalten werden. Ein Anspruch auf die uneingeschränkte Ausnutzung der Emissionskontingente besteht für die Vorhaben innerhalb der Gewerbegebietsflächen somit nicht. Die Errichtung von Betriebswohnungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ist daher nur an den Gebäudeseiten der Gewerbeflächen zulässig, an denen neben dem Verkehrslärmschutz auch nachgewiesen werden kann, dass zum Genehmigungszeitpunkt vor den Fenstern der Aufenthaltsräume durch die Lärmimmissionen der Betriebe und Anlagen aus der Nachbarschaft unter Ausschöpfung der Emissionskontingente der Nachbarn die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden (Beurteilungs- und Spitzenpegel).

Durch die hier erfolgte Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebiets werden nur Nutzungen zugelassen, die nicht erheblich belästigend oder störend sind. Insoweit wird davon ausgegangen, dass unabhängig von der Festsetzung der Emissionskontingente eine schalltechnische Verträglichkeit mit der Nachbarschaft gegeben ist, und zwar auch unter Berücksichtigung der künftigen Nutzung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 151 „Business Campus“. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass die künftigen Nutzungen im gegenständlichen Plangebiet dem Rücksichtnahmegebot nach § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO und insoweit dem gebietsübergreifenden Nachbarschutz genügen muss. Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt hier deshalb rein zur Vorsorge und aus Transparenzgründen.“

## **8. Grünordnung**

Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert. Die Eingriffs- / Ausgleichs – Bilanzierung gemäß Leitfaden des Bayerischen StMLU ist Bestandteil der Grünordnungsplanung. Die Bilanzierung wurde im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführt und ist Bestandteil des Umweltberichts.

### **8.1 Zweck der Grünordnungsplanung**

Die Grünordnung als integrierter Bestandteil des Bebauungsplanes ist das planerische Instrument zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (vgl. Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG). Sie dient als Grundlage für die Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen. Sie hat die Aufgaben der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Zusammenwirken mit der Bauordnung, der Sicherstellung der optimalen Benutzbarkeit der öffentlichen und privaten Freiräume und der nachhaltigen Sicherung des Naturhaushaltes.

## **8.2 Ziele der Grünordnungsplanung**

Grundgedanke der Grünordnungsplanung ist die Schaffung eines möglichst hohen Prozentanteils an Vegetationsflächen mit Erdanschluß (biologisch aktive Flächen) bezogen auf den gesamten Geltungsbereich der Planung.

Dies wird erreicht durch die Festsetzung von möglichst großen zusammenhängenden Grünflächen und großzügiger Ausweisung von naturnah gestalteten Pflanzungen, die auch die Verbindung zur freien Landschaft herstellen, die Bauräume gliedern und die Baukörper in die Landschaft einbinden. Angesichts der zu erwartenden Baumasse, ist die Definition einer möglichst hohen Vegetationsmasse als Mindestforderung anzusehen, einschließlich Festlegung entsprechender Vegetationstypen (Baum-, Strauchpflanzungen, Begrünung von Stellplätzen) und deren Mindestqualität bei der Herstellung.

## **8.3 Städtebauliches Freiraumkonzept**

Ziel der Grünordnungsplanung ist es, für die zukünftige Gestaltung der Freianlagen Rahmenbedingungen zu schaffen, die es ermöglichen ein optimales Arbeitsumfeld unter Berücksichtigung ökologischer und landschaftlicher Belange zu schaffen:

### **Zentraler Platz**

Die zentrale Freifläche soll in erster Linie Aufenthaltsraum in Zusammenhang mit möglichen zentralen Versorgungseinrichtungen wie Kleingastronomie, Kiosk oder ähnlichen bieten. Aus diesem Grund ist für diese Fläche eine städtische Platzgestaltung vorgesehen.

### **Gebäudenahe Freiflächen**

Die gebäudenahen Freiflächen werden gärtnerisch gestaltet und bilden den grünen Rahmen der zukünftigen Bebauung. Sie dienen nicht nur als optische Aufwertung, sondern sollen in ihrer Gestaltung für die Menschen nutzbar sein.

### **Straßenbegleitpflanzungen**

Die Straßen im Plangebiet werden alleeartig mit Bäumen bepflanzt, und tragen somit zum grünen Erscheinungsbild der Gesamtanlage maßgeblich bei. Um eine Behinderung des Verkehrs zu vermeiden, werden entlang der Erschließungsstraßen schmalkronige Baumarten – und -sorten festgesetzt, die das Lichtraumprofil der Straße nicht beeinträchtigen

### **Ortsrandeingrünung**

Die Ortsrandeingrünung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit einer Breite von 20 m und einer Bepflanzung mit 80 % der Fläche dient in erster Linie der Einbindung des Baugebiets in die umgebende Landschaft und der Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Jedoch soll durch die Möglichkeit, in diesem Bereich Wege und kleine Aufenthaltsbereiche zu schaffen, eine mit der Funktion verträgliche Nutzbarkeit dieser Flächen erreicht werden.

## **9. Umweltprüfung und Ausgleichsflächen**

Im Zuge der Bauleitplanung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammengefasst, der diesem Bebauungsplan als wesentliche Anlage beiliegt. Im Umweltbericht wurden sämtliche Schutzgüter untersucht, die Auswirkungen der Planung aufgezeigt und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen, die bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden müssen.

Im Zuge der Umweltprüfung wurde auch die Eingriffs- / Ausgleichs – Bilanzierung gemäß Leitfaden des Bayerischen StMLU durchgeführt.

Für weitere Details sei auf den Umweltbericht verwiesen. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird deshalb hier nur kurz zusammengefasst:

Die Planung bereitet eine Baumaßnahme vor, die zwar einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, dieser Eingriff kann aber durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, grünordnerische Maßnahmen, ökologische Ausgleichsmaßnahmen und notwendige Artenschutzmaßnahmen in seiner Erheblichkeit gemindert und ausgeglichen werden.

Insgesamt sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen in einer Gesamtgröße von 28.013 m<sup>2</sup> nachzuweisen. Diese werden auf den Flurstücken Nr. 922/71 und 922/73 der Gemarkung Unterschleißheim mit einer Gesamtfläche von 25.500 m<sup>2</sup> durchgeführt. Die restlichen 2.513 m<sup>2</sup> Ausgleichsbedarf werden über das in Aufstellung befindliche Ökokonto der Stadt Unterschleißheim auf dem Grundstück Flur-Nr. 1102/3 der Gemarkung Unterschleißheim zur Verfügung gestellt. Auf dem Flurstück Nr. 922/73 der Gemarkung Unterschleißheim werden zusätzlich die geplanten Artenschutzmaßnahmen durchgeführt.

Die Ausgleichsflächen und Artenschutzmaßnahmen auf den Flur-Nr. 922/71 und 922/73 der Gemarkung Unterschleißheim sind dinglich zu sichern.

## **10. Artenschutz**

Zum Artenschutz wurde vom Büro Ohnes & Schwahn eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, um zu prüfen, ob von der Realisierung der geplanten Bauvorhaben geschützte Tierarten betroffen sein könnten. Da aus zeitlichen Gründen auf eine örtliche Bestandserhebung verzichtet wurde, wurde die Untersuchung in Form einer „wortst-case-Annahme“ durchgeführt. Die wesentlichen Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags werden hier zusammengefasst wiedergegeben. Weitere Details sind dem Fachbeitrag zu entnehmen.

### **10.1 Betroffene Arten**

Bei den in Betracht kommenden Tierarten handelt es sich um die Feldlerche (*Alauda arvensis*) und die Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*). Vorkommen sonstiger streng geschützter Arten können ausgeschlossen werden. Es erscheint möglich, dass durch die geplanten Baumaßnahmen zwei Brutreviere der Feldlerche betroffen sein können. Der mögliche Verlust dieser Reviere ist durch die unten beschriebenen Maßnahmen auszugleichen.

## 10.2 Maßnahmen zur Vermeidung

### V 1: Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung:

Zur Verhinderung der Beeinträchtigung von Vogelbruten muss die Beseitigung der Vegetationsdecke außerhalb der Vogel-Brutzeit erfolgen. Günstig ist der Zeitraum September bis Mitte März.

## 10.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

### CEF1: Schaffung geeigneter Lebensraumstrukturen für Feldlerche und Wiesenschafstelze)

Als CEF-Maßnahme werden für die zwei auszugleichenden Feldlerchenreviere zwei je ca. 1000 m<sup>2</sup> großen Abschubflächen (bis auf den Kies) in einem Acker angelegt.

Die CEF-Maßnahmen werden auf dem Flur-Stück Nr. 922/73 der Gemarkung Unterschleißheim realisiert. Die Aufwertungsmaßnahmen auf den beiden Ausgleichsflächen werden den Ansprüchen der betroffenen Vogelarten angepasst, so dass diese zusätzlich zu den CEF-Maßnahmen die Ansprüche der Zielarten unterstützen kann.

Die artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen müssen funktionstüchtig wirken zum Zeitpunkt des Eingriffs im Bebauungsplan - Teil 1. Zur Verhinderung der Beeinträchtigung von Vogelbruten muss die CEF-Maßnahme in der Zeit vom 01. September bis 15. März durchgeführt werden.

## 10.4 Fazit der artenschutzrechtlichen Untersuchung

Aufgrund der vorhandenen Offenlandbereiche war davon auszugehen, dass feldbrütende europäische Vogelarten i.S.v. Art. 1 VRL beeinträchtigt werden könnten.

Hingegen konnte eine Betroffenheit von sonstigen europarechtlich oder national streng geschützten Tier- bzw. Pflanzenarten von vornherein ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen und Eingriffe sowie die Durchführung von CEF-Maßnahmen kann für die vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Vogelarten Feldlerche und Wiesenschafstelze die Funktionalität betroffener Lebensstätten gesichert werden. Ein Verstoß gegen die Schädigungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 BNatSchG liegt damit bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen nicht vor.

Auch alle projektspezifischen Beeinträchtigungen oder Verluste von Lebensraumbestandteilen wirken sich dann nicht wesentlich negativ auf die Erhaltungszustände betroffener Arten aus.

Mit der oben beschriebenen CEF-Maßnahme kann die erforderliche Prognosesicherheit gewährleistet werden.

## 10.5 Rechtliche Sicherung der CEF-Maßnahmen

Die CEF-Maßnahmen auf dem Grundstück Flur-Nr. 922/73 der Gemarkung Unterschleißheim werden festgesetzt und sind dinglich zu sichern.



## 11. Zusammenfassung der Änderungen und Ergänzungen

Folgende Änderungen und Ergänzungen wurden in die Planzeichnung des Bebauungsplans - Teil 1 eingearbeitet:

- Erweiterung des Geltungsbereichs. Anzupassender Lärmschutzwall wird in den Geltungsbereich integriert
- Durchgängige Straßenführung von Nord (Bebauungsplan Nr. 151) nach Süd bis zur Gemarkungsgrenze nach Oberschleißheim. Das Plangebiet soll an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 151 angeschlossen werden. Nach Süden soll in Zukunft ein Straßenanschluss an eine geplante Ortsumfahrung Oberschleißheim ermöglicht werden (Realisierung zurzeit noch nicht absehbar).
- Die Einfahrtsituation an der Landshuter Straße wurde auf die vorliegende Planung der Landshuter Straße im Bereich des Bebauungsplans Nr. 151 abgestimmt.
- Es wurden die Planzeichen A bis C gemäß Vorschlag schalltechnisches Gutachten eingefügt.
- Reduzierung der Grundfläche in den Baufelder 3 – 6
- Die Baufelder 1 und 7 werden in ein Baufeld zusammengefasst
- Darstellung der Ortsrandbegrünung und des Lärmschuttwalls als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Darstellung der Fläche für den Denkmalschutz
- Rad- und Fußweg (Breite mind. 3 m) von Norden kommend bis zu Einmündung Landshuter Straße in das Plangebiet Bebauungsplan 79 c

Folgende Änderungen und Ergänzungen wurden in die Festsetzungen / Hinweise des Bebauungsplans eingearbeitet:

- Festsetzung zu den Abstandsflächen unter Punkt 2.7 der Festsetzungen
- Festsetzungen zum Lärmschutz unter Punkt 9 der Festsetzungen
- Punkt 10.6 extensive Dachbegrünung für Flachdächer
- Punkt 12 Artenschutzmaßnahmen
- Hinweise zum Denkmalschutz unter Punkt 10 der Hinweise
- Überarbeitung der Festsetzungen und Hinweise entsprechend der Abwägungsvorschläge
- Festsetzung Fuß- und Radweg ergänzt

Folgende Nachrichtliche Übernahme wurde ergänzt

- Darstellung der Fläche für Denkmalschutz

Folgende Ergänzungen wurden in den Bebauungsplan – Teil 2 eingearbeitet:

- Darstellung und Festsetzung der Fläche für CEF-Maßnahmen auf Flur-Nr. 922/73
- Darstellung der Fläche Flur-Nr 922/73 als Ausgleichsfläche
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme zu Bebauungsplan – Teil 1
- Überarbeitung der Festsetzungen und Hinweise entsprechend der Abwägungsvorschläge

Folgende Untersuchungen / Berichte wurden zusätzlich erstellt:

- Umweltbericht, Michael Haas – Landschaftsarchitekt, Plandatum 04.12.2017
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ohnes + Schwahn, 21.04.2017
- Schalltechnische Untersuchung, Möhler + Partner, 12.07.2017
- Verkehrsuntersuchung, Prof. Kurzak, 17.03.2016
- Verkehrsuntersuchung, Ergänzung innere Erschließung, Prof. Kurzak, 24.04.2017

Unterschleißheim, den .....

.....  
1. Bürgermeister Christoph Böck

Anhang: Fotos des Plangebiets

Anlage: Umweltbericht, Michael Haas – Landschaftsarchitekt, Plandatum 04.12.2017  
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ohnes + Schwahn, 21.04.2017  
Schalltechnische Untersuchung, Möhler + Partner, 12.07.2017  
Verkehrsuntersuchung, Prof. Kurzak, 17.03.2016  
Verkehrsuntersuchung, Ergänzung innere Erschließung, Prof. Kurzak, 24.04.2017  
Baugrundgutachten, Seidl + Partner, 03.04.2001

## Anhang: Fotos des Plangebiets



Blick über das Plangebiet nach Nordwesten:  
Die Gehölzhecke an der Nordgrenze des Plangebiets liegt im Geltungsbereich  
des Bebauungsplans Nr. 151



Blick über das Plangebiet nach Westen:  
Im Hintergrund die Bäume auf der westlichen Grenze des Plangebiets



Die Landshuter Straße im Osten des Plangebiets.  
Rechts die dichte Gehölzhecke mit Lärmschutzwall



Freizeitgrundstücke mit vorwiegend gebietsfremder Bepflanzung



Blick auf die Gehölzhecke an der Südgrenze des Plangebiets



Blick von Süden auf das Plangebiet.

Die vorhandene Gehölzhecke an der Südgrenze des Plangebiets schirmt die Fläche bereits gut ab.