

Bekanntmachung

Datum 14. März 2023

Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung am 15.12.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplan Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“ gefasst und der Grundstücks- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 09.05.2022 den Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung gebilligt. Bei der gemeinsamen öffentlichen Sitzung am 11.10.2022 mit dem Umwelt- und Verkehrsausschuss hat der Grundstücks- und Bauausschuss die Stellungnahmen und Anregungen aus der letzten öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung behandelt. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan wurde am 06.10.2022 genehmigt, deshalb wurde die Nummerierung der Änderung von 51 auf 1 umgestellt.

In Lohhof-Süd soll ein Mehrgenerationen-Campus mit Alten- und Pflegeheim sowie behindertengerechtes und betreutes Wohnen realisiert werden. In direkter Nachbarschaft plant die Stadt Unterschleißheim ein allgemeines Wohngebiet, Gewerbe- und Sondergebiet. In diesen Bereichen soll dringend benötigter Wohnraum, eine Einrichtung zur Kinderbetreuung, ein Lebensmittelvollsortimenter und Gewerbe entstehen. Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes werden planungsrechtliche Voraussetzungen für den Umbau der Gaststätte und den Sportplatz geschaffen. Zur Aufnahme des Verkehrs und zur Entlastung des bestehenden Wohngebiets Lohhof-Süd, wird eine Verbindungsstraße von der Kreuzstraße zur Stadionstraße entstehen. Östlich der neuen Verbindungsstraße wird ein Biotop angelegt. Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“ geschaffen werden.

Folgende Arten umweltrelevanter Informationen liegen vor:

Umweltbericht vom 07.03.2023

- Schutzgut Mensch
Für den Menschen maßgeblich sind bei der Gesamtlärbetrachtung die entlang der neuen Verbindungsstraße sowie im Bereich der Kreuzstraße auftretenden Verkehrslärmimmissionen. Für die Bereiche mit Überschreitung der Beurteilungspegel müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zum Schutz der Bewohner und Bewohnerinnen gegen Lärm getroffen werden. Entlang der nördlichen Baugrenzen werden die Immissionsrichtwerte durch den Betrieb der Sportanlagen ausgeschöpft oder geringfügig überschritten, so dass auch für diese Bereiche Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm festgesetzt werden müssen. Für die angrenzenden Wohngebiete werden die Überschreitungen als geringfügig eingestuft.
- Schutzgut Pflanzen und Tiere
Bei den Flächen im Planungsgebiet handelt es sich im Norden und Westen um intensiv genutzte

und dadurch geringwertige Flächen (landwirtschaftliche Nutzung, Sportflächen). Das bestehende Biotop mit ruderalen Sukzessionsflächen wird als Fläche mittlerer Wertigkeit eingestuft. Hochwertige Bestände (Feldgehölze, Baumbestände) sind nur kleinflächig vorhanden. Ein Großteil der bestehenden Biotopfläche überbaut, der verbleibende Flächenanteil allerdings langfristig erhalten und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert, so dass die Biotopvernetzungsfunction der Fläche weiterhin erfüllt werden kann.

- Schutzgut Boden
Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, eine von ehemalige Kiesabbaufäche, die zum Teil als Mülldeponie genutzt oder mit Bauschutt bzw. Abräummaterial aufgefüllt wurde. Es ist geplant, dass im Zuge der Baumaßnahmen ein Großteil der später bebaubaren Fläche aufgefüllt und die Geländeoberkante um einen Meter angehoben wird. Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen und somit zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades. Seltene Böden sind von der Maßnahme nicht betroffen.
- Schutzgut Wasser
Innerhalb des Planungsgebiets sowie dessen näherem Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer. Mit Umsetzung der Planung sind keine Eingriffe in das Grundwasser geplant. Im Rahmen der Bebauungsplanung Flächen für eine geeignete Versickerung ausgewiesen werden. Negative Auswirkungen auf das Grundwasser sind mit den vorgesehenen Maßnahmen nicht zu erwarten.
- Schutzgut Luft
Aktuell handelt es sich um ein Gebiet mit Bedeutung für die Kaltluftentstehung, das mit seinen offenen Feldfluren hohe Wärmeausgleichsfunktion aufweist. Aktuell handelt es sich um ein Gebiet mit Bedeutung für die Kaltluftentstehung, das mit seinen offenen Feldfluren hohe Wärmeausgleichsfunktion aufweist.
Projektbedingte Erhöhungen der Immissionsbelastung sind durch Zunahme der Verkehrsbewegungen im lokalen Umfeld zu erwarten. Hier bestehen zusätzlich Vorbelastungen durch die bereits bestehenden angrenzenden Straßen sowie die Gewerbe im Umfeld.
- Schutzgut Klima
Durch die mit der Umnutzung einhergehende Änderung der Oberflächeneigenschaften (Versiegelung, Bebauung usw.) ergeben sich allenfalls Auswirkungen auf das lokale Klima. Die geplanten Grün- und Sportflächen wirken hierbei in Teilbereichen ausgleichend, was sich positiv auf das lokale Klima auswirkt.
Von negativen Auswirkungen auf das globale Klima ist nicht auszugehen. Flächen mit einer hohen Klimaschutzfunktion, wie Wälder oder Moorböden und feuchte bis nasse Mineralböden sind von der Planung nicht betroffen.
- Schutzgut Landschaft
Durch die geplante Ausweisung von Bauflächen wird eine bestehende Baulücke geschlossen. Dadurch verändert sich zwar das Ortsbild nördlich der Kreuzstraße, negative Auswirkungen auf das großräumige Landschaftsbild entstehen allerdings nicht.

- Umweltbelang Klimaschutz (Energie)
Durch die mögliche Ansiedlung von Einzelhandel im Gebiet und ein gut ausgebildetes Netz an Fuß- und Radwegen kann die Nutzung energieverbrauchender Verkehrsmittel reduziert werden.
- Umweltbelang Abfälle und Abwasser
Die Entsorgung von Abfällen kann über den Landkreis München und seine Betriebe bzw. beauftragte Unternehmen geregelt werden, die Abwasserentsorgung über den Abwasserzweckverband Unterschleißheim, Eching, Neufahrn.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Für das Planungsgebiet gibt es keine Eintragungen von Boden- oder Baudenkmalen.
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Der Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, (2021), wird im Rahmen der Bebauungsplanung ermittelt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind im Bereich der verbleibenden Biotopfläche im östlichen Teil des Geltungsbereiches sowie auf externen Ausgleichsflächen vorgesehen.
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung wurde festgestellt, dass Pflanzenarten der besonders geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Einwirkungsbereich des Bauvorhabens nicht vorkommen.
Zum Lebensraumausgleich für Brutvögel ist eine Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erforderlich. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei keiner Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und bei keiner europäischen Vogelart gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahme, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.
- Anderweitige Planungsmöglichkeiten
Aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum unter anderem auch an Wohnformen wie betreutes Wohnen und Altenheime, ist es nicht möglich, auf die Umnutzung dieser Flächen zu verzichten. Im Rahmen der Flächennutzungsplan Gesamtfortschreibung hat eine Prüfung unterschiedlicher Standorte stattgefunden. Mit Umsetzung der Planung an diesem Standort kann zusätzlich die verkehrliche Situation im Bereich Lohhof-Süd verbessert werden.

Baugrund- und Altlastengutachten vom Juli 2018 und Oktober 2019, Baugrund und Altlasten Untersuchungen im Zuge des Verfahrens zur Bebauungsaufstellung Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof Süd“

Verkehrsuntersuchung vom Dezember 2022, Verkehrszahlen Bestand und Prognose im Zuge des Verfahrens zur Bebauungsaufstellung Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof Süd“

Schalltechnische Untersuchung vom November 2022, schalltechnische Untersuchung mit Festsetzungsvorschlägen im Zuge des Verfahrens zur Bebauungsplanaufstellung Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof Süd“

Artenschutzbeitrag Fassung vom Mai 2022, Kartierungen und Habitats Untersuchungen über das Jahr 2021 hinweg im Zuge des Verfahrens zur Bebauungsplanaufstellung Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof Süd“

Versickerungsstudien vom Januar und März 2022, Untersuchungen zur Versickerung von Niederschlagswasser der Böden im Zuge des Verfahrens zur Bebauungsplanaufstellung Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof Süd“

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu umweltrelevanten Informationen:

- Landratsamt München SG Bau vom 01.08.2022, Empfehlungen zur Darstellung und Bezug auf den rechtsgültigen Flächennutzungsplan.
- Landratsamt München SG Immissionsschutz vom 29.07.2022, Hinweis auf die Konfliktbewältigung.
- Amt für Ernährung, Landschaft und Forsten vom 14.06.2022, Hinweis auf Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen und als Wald darzustellende Flächen.
- Stadt Garching vom 21.07.2022, Hinweis auf benachbarten Betrieb auf dem Gebiet der Stadt Garching und der Bitte die Stadt Garching am Weiteren Verfahren zu beteiligen.
- Handwerkskammer vom 29.06.2022, Hinweis auf die dem Planungsgebiet angrenzende Betriebe und deren Schutz auf bestand und Weiterentwicklung.
- Industrie- und Handelskammer vom 29.06.2022, Hinweis auf die Nichteinschränkung der benachbarten Betriebe in ihrer betrieblichen Tätigkeit sowie deren Entwicklung.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 23.05.2022, Hinweis auf Meldepflicht bei zu Tage tretenden Bodendenkmälern.
- Regierung von Oberbayern vom 07.07.2022, vorgelegte Bauleitplanung ist aus landesplanerischer Sicht raumverträglich, es wird um fachbehördliche Abstimmung zu den Belangen des Naturschutzes gebeten.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“ in der Fassung vom 11.10.2022 liegt einschließlich Begründung mit Umweltbericht vom 07.03.2023 und umweltrelevanter Informationen zur Einsichtnahme in der Zeit

vom 24.03.2023 bis 28.04.2023

bei der Stadt Unterschleißheim, im Geschäftsbereich Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt (1.Stock) Valerystr. 1, 85716 Unterschleißheim während der allgemeinen Öffnungszeiten aus. Während dieser Zeit kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und Stellungnahmen zur dargelegten Planung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebringen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben. Ein Mitarbeiter des Bauamtes wird für Auskünfte und Erläuterungen zur Verfügung stehen.



Diese Unterlagen können auch im Internet auf der Homepage der Stadt Unterschleißheim unter www.unterschleissheim.de eingesehen werden. Auf die Richtlinie zum Datenschutz der Stadt Unterschleißheim www.unterschleissheim.de hinsichtlich der Verarbeitung personenbezogener Daten wird verwiesen.

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Unterschleißheim, den 14.03.2023

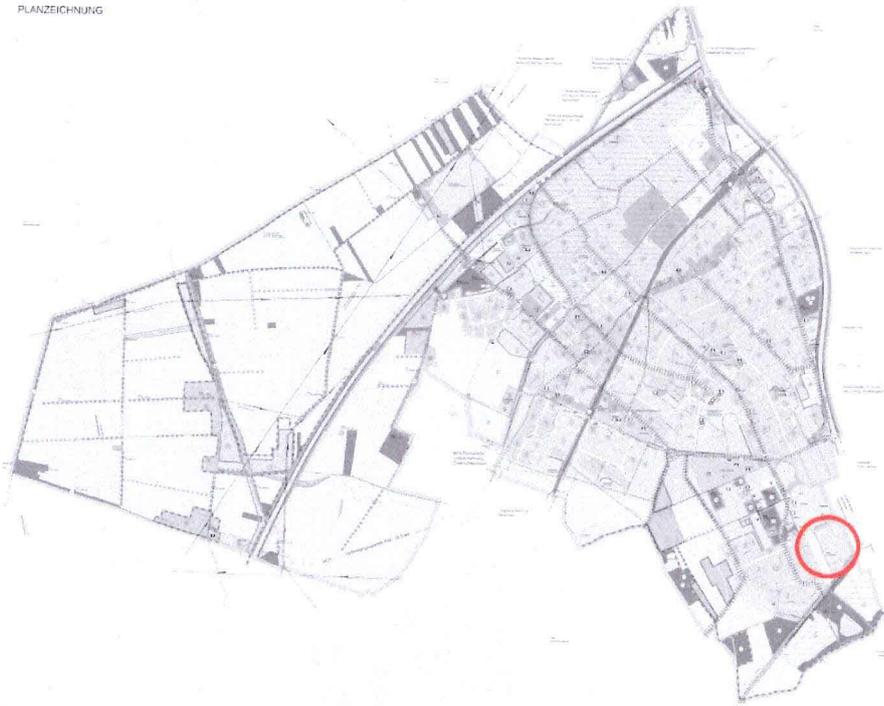
Christoph Böck

Christoph Böck
Erster Bürgermeister



Ortsüblich bekanntgemacht:
Aushang vom 16.03.2023 Hz.:
Aushang bis 28.04.2023 Hz:

PLANZEICHNUNG



○ Lage Planungsbereich
im Stadtgebiet

Kurzerläuterung:

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Unterschleißheim und grenzt im Süden an die Staatsstraße Kreuzstraße, im Westen an ein Wohngebiet und im Osten an ein Gewerbegebiet und darauf folgen die Bundesstraße 13.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 13,5 ha.

Von der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen sind die Flurstücke Fl. Nrn. 1088/11, 1122, 1122/1 1123, 1123/1, 1123/2, 1123/3, 1123/4, 1124, 1124/3, 1126, 1126/1, 1126/2, Teile des Flurstücks Fl. Nr. 1078, einen Teilabschnitt der Kreuzstraße mit den Fl. Nrn. 1144, 1127/3, 1127/4 sowie einen Teilbereich des Flurstücks Fl. Nr. 1127/1.

