

Bekanntmachung

Datum 13. September 2023

Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung am 05.03.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplan Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“ gefasst und der Grundstücks- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 04.07.2022 den Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung gebilligt.

Bei der öffentlichen Sitzung am 20.03.2023 hat der Grundstücks- und Bauausschuss die Stellungnahmen und Anregungen aus der letzten öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung behandelt.

Die entsprechend geänderte Planung wurde vom Grundstücks und Bauausschuss in der öffentliche Sitzung am 11.09.2023 gebilligt.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan wurde am 06.10.2022 genehmigt, deshalb wurde die Nummerierung der Änderung von 53 auf 2 umgestellt.

Zur Realisierung von Wohnbebauung auf dem ehem. Parkplatz Fl. Nr. 902/24 führte der Investor in Abstimmung mit der Stadt Unterschleißheim einen Wettbewerb als städtebauliches Gutachten mit Ideen- und Realisierungsteil durch. Die Planung des Wettbewerbssiegers wurde daraufhin der Öffentlichkeit vorgestellt und ein freiwilliger mehrteiliger Bürgerbeteiligungsprozess mit verschiedenen Workshops und Homepage zur Onlinebeteiligung realisiert.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2019 wurde das Verfahren des städtebaulichen Ideenwettbewerbes zur Realisierung eines Wohngebietes auf dem ehem. Parkplatz formal beendet und das vorgestellte Planungskonzept mit einer GFZ von 1,34 als Grundlage für das durchzuführende Bebauungsplanverfahren gebilligt.

Wesentliches Merkmal des Bebauungskonzepts sind die eingeschößigen Sockelgeschoße, die den Straßenraum durch Gassen und Plätzen mit angelagerter Nutzungsmischung (Wohnen, kleinteiliges Gewerbe, Gastronomie etc.) bilden. Darauf liegen Einzelbaukörper, ausgebildet als 3 – 7-geschossige Punkthäuser und zweigeschoßige langgestreckte Wohnriegel. Im Bebauungsplan-Entwurf wird die Gebietskategorie Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt, weshalb die derzeitige Kategorie Wohnen (W) im Flächennutzungsplan geändert werden muss.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“ geschaffen werden.

Folgende Arten umweltrelevanter Informationen liegen vor:

Umweltbericht vom 14.06.2023

- Schutzgut Mensch

Aufgrund der Nähe zur Landshuter Straße kommt es zu Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Immissionsschutzwerte. Im Zuge der Bauleitplanung zum Bebauungsplan erfolgte eine schalltechnische Betrachtung, hierbei wurden die festzusetzenden Kompensierungsmöglichkeiten formuliert.



In Bezug auf Erschütterungen / elektromagnetische Felder sind, aufgrund der Entfernung der S-Bahnlinie, keine negativen Auswirkungen bzw. Änderungen zu erwarten.

In Bezug Erholungsfunktion findet durch die geplante Bebauung und Grüngestaltung eine Aufwertung statt, da die Fläche aktuell nicht zur Erholung genutzt wird.

Aufgrund der Entfernung und Lage der Wohnhäuser zur geplanten Bebauung ist davon auszugehen, dass keine zu berücksichtigende negativen Auswirkungen im Hinblick auf Verschattung und damit die natürliche Belichtung entstehen.

- Schutzgut Pflanzen und Tiere

Es gibt im Geltungsbereich keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz.

Der größte Teil des Planungsbereiches wird von einer bestehenden asphaltierten Parkplatzfläche eingenommen. Der markante randliche Gehölzbestand kann über die verbleibende Darstellung als allgemeine Grünfläche erhalten werden. Der im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellte Gehölzbestand am östlichen Randbereich wird künftig Teil des urbanen Gebietes für erforderliche Erschließungsmaßnahmen.

Ergebnis der vorliegenden Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist, dass derzeit keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu erwarten sind.

Für das Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Unterschleißheim. Zum Lebensraumausgleich für Brutvögel und Fledermäusen, der mit der Fällung von Bestandsgehölzen verbunden ist, ist eine Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) erforderlich.

- Schutzgut Boden

Künstliche aufgeschüttete Böden sollten im Zuge von Baumaßnahmen entfernt und sachgerecht entsorgt werden. Hinweise auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel liegen gegenwärtig nicht vor.

Durch einen Umbau der bestehenden Parkplatzfläche entstehen keine weiteren Versiegelungen.

- Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine dauerhaft wasserführenden Fließgewässer.

Bei der Errichtung der unterirdischen Bauteile ist ein Eingriff in das Grundwasser sowohl während des Baus, als auch nach der Fertigstellung möglich. Für die Bauphase kann lokal eine Bauwasserhaltung nötig werden.

- Schutzgut Luft/ Klima

Durch die geplante Bebauung und einhergehende Versiegelung- und wiederum

Entsiegelungsprozesse können sich lediglich in geringem Umfang Auswirkungen auf das lokale Klima ergeben.

- Schutzgut Landschaft

Das zukünftige Erscheinungsbild wird sich durch die Bebauung ändern und künftig teilweise im Orts- und Landschaftsbild in Erscheinung treten. Der randliche Wall mit den Gehölzen wird auch künftig als wirksame Grünstruktur eine positive Wirkung ausüben.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Energie / Abfälle und Abwasser

Im Planungsgebiet befinden sich auf nordöstlicher Seite Teile des Bodendenkmals „Siedlung der späten Bronzezeit und Urnenfelderzeit, der späten Hallstatt- und Frühlatènezeit sowie des frühen

Mittelalters“, während der Baudurchführung ist möglicherweise eine archäologische Begleitung erforderlich.

Im Bereich Energie / Abfälle und Abwasser ergeben sich Änderungen im Vergleich zum Ist-Zustand, da derzeit aufgrund der Parkplatznutzung keiner dieser Bereiche betroffen ist.

- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Der Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der Bebauungsplanung nach BayKompV berechnet. Dieser wird aufgrund der grünplanerischen Ziele auf der Fläche selbst vollständig abgedeckt.
- Gesetzlich geschützte Biotope
Im Plangebiet kommen keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope vor.
- Anderweitige Planungsmöglichkeiten
Anlass der Planung ist die Umwandlung eines bestehenden, gering genutzten Parkplatzes, in eine Fläche mit Wohn- und Gewerbebebauung. Die Wahl eines alternativen Standorts würde zu einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen führen.

Relevanzprüfung zur saP und Brutvogelkartierung (16.07.2020) Bestandsaufnahme potenzieller Baumquartiere (Plan 15.03.2023 und Bericht 29.03.2023) im Zuge des Verfahrens zur Bebauungsplanaufstellung Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“

Bodengutachten Grundbaulabor München (22.08.2018) und Stellungnahme zu Bauwasserhaltung (27.08.2020) im Zuge des Verfahrens zur Bebauungsplanaufstellung Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“

Verkehrsanalyse und -prognose (28.02.2023) im Zuge des Verfahrens zur Bebauungsplanaufstellung Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“

Schalltechnische Untersuchung (14.03.2023), schalltechnische Untersuchung mit Festsetzungsvorschlägen im Zuge des Verfahrens zur Bebauungsplanaufstellung Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“

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

- Landratsamt München -Bau vom 29.11.2022, Empfehlungen zur Darstellung und Bezug auf den rechtsgültigen Flächennutzungsplan.
- Landratsamt München Naturschutz vom 08.09.2022, Hinweis auf den Einschnitt in das angrenzende Gehölz.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 08.08.2022, Hinweis auf Bodendenkmal im Planungsbereich und Meldepflicht bei zu Tage tretenden Bodendenkmälern.
- Regierung von Oberbayern vom 09.08.2022, vorgelegte Bauleitplanung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen, es wird auf das Ausschließen von unzulässigen Einzelhandelsagglomerationen im Zuge der Bauleitplanung hingewiesen.
- Stadtwerke München vom 25.08.2022, Hinweis auf die Erdgashochdruckregler im Nordosten des Planungsgebietes.

Der Entwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“ in der Fassung vom 31.08.2023 liegt einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 14.06.2023 und umweltrelevanter Informationen zur Einsichtnahme in der Zeit

vom 22.09.2023 bis 27.10.2023

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 www.unterschleissheim.de unter der Rubrik Planen, Bauen & Wohnen, Klimaschutz | Flächennutzungsplan | aktuelle Änderungsverfahren 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 13.09.2023



Christoph Böck
Erster Bürgermeister

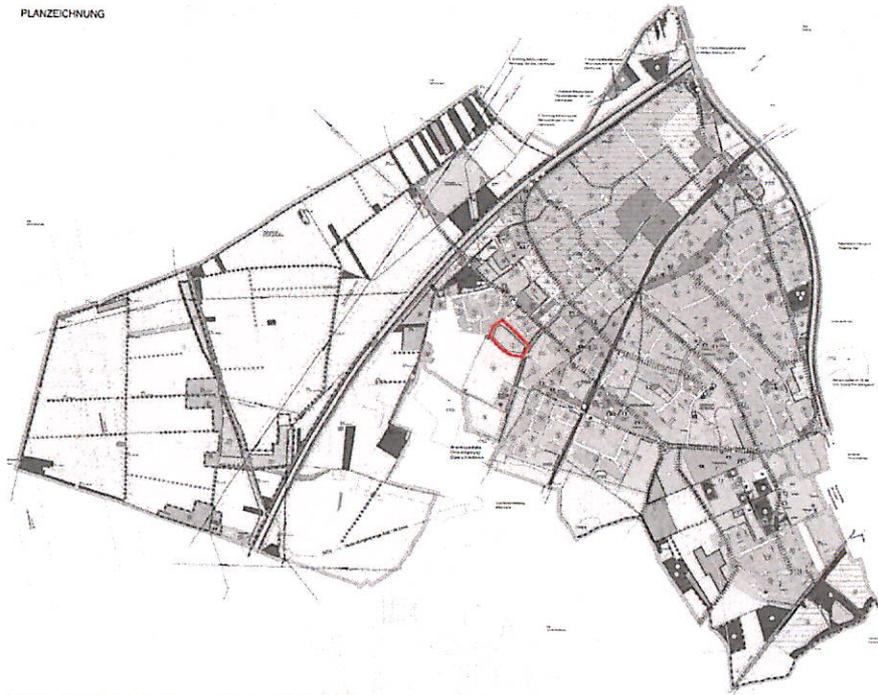


Ortsüblich bekanntgemacht:

Aushang vom 14.09.2023 Hz.:

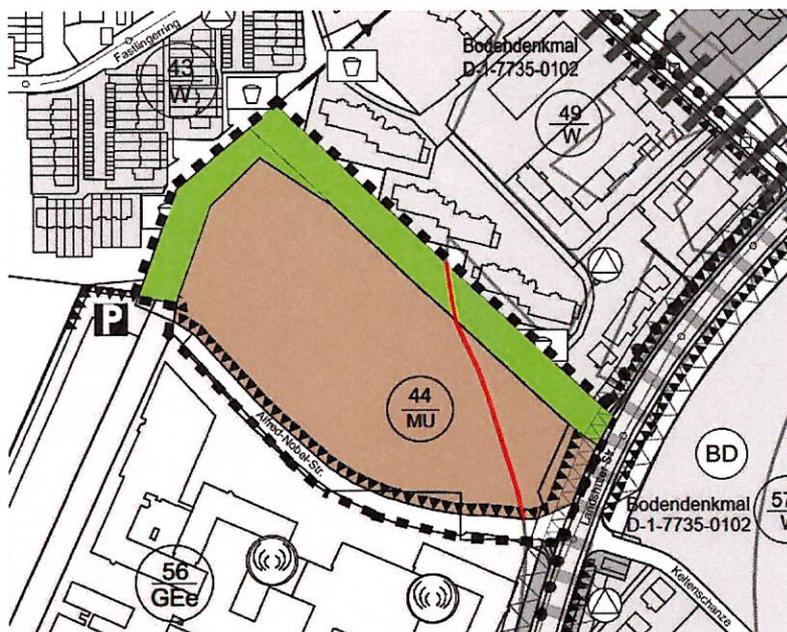
Aushang bis 27.10.2023 Hz:

PLANZEICHNUNG



○ Lage Planungsbereich
im Stadtgebiet

Kurzerläuterung:



Das Planungsgebiet liegt am südlichen Teil der Landshuter Str. im Bereich der Stadt Unterschleißheim. Es grenzt im Süden an die Alfred-Nobel-Str. mit dem darauffolgenden Business Campus und nach einem bewaldeten Wall liegen im Nordwesten das Wohngebiet mit Bebauungsplan Nr. 18 b „Am Weiher“ sowie im Nordosten das Wohngebiet mit Bebauungsplan Nr. 115 „südlich des Furtwegs“.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,35 ha.

Von der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen sind die Grundstücke Fl. Nrn. 902/24, 902/25, 902/28, 902/155 und teilweise die Fl. Nrn. 902/1, 902/30.