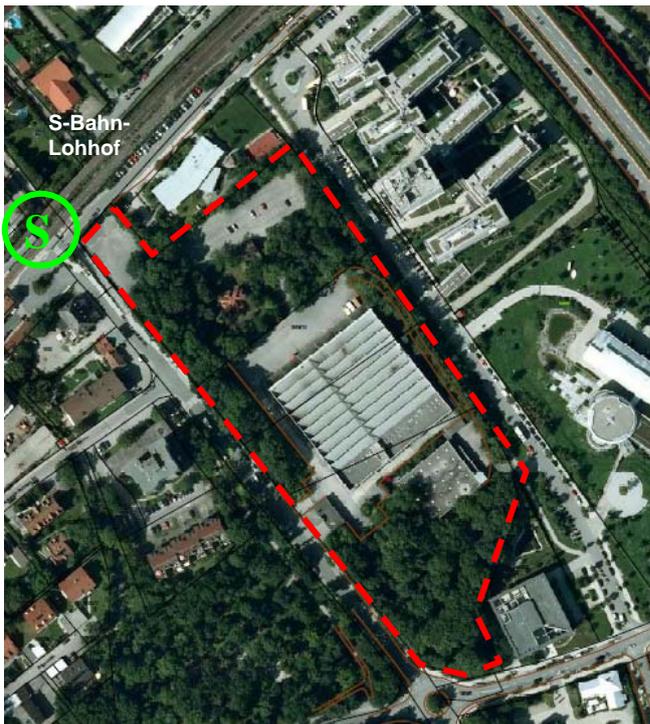


Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim  
27. Änderung des Flächennutzungsplanes  
„Fachoberschule und Wohngebiet am Bahnhof Lohhof“

### Vorbemerkung

Die Stadt Unterschleißheim verfügt über einen von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 20.08.1996 genehmigten Flächennutzungsplan, der in der Fassung der 3. Änderung vom 30.08.1995 für den Bereich Hollern am 10.10.1996 öffentlich bekannt gemacht wurde.

Am 29.05.2008 wurde vom Stadtrat die 27. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 140 „Sondergebiet Hotel und Schule am Bahnhof Lohhof“ beschlossen. Diese Änderung betrifft die Flurstücke 1968 und 1968/2. In diesem Bereich sollte eine bestehende Gewerbefläche (G/202) in ein Sondergebiet Hotel und eine Fläche für den Gemeinbedarf – Schule - umgewandelt werden. Nachdem der südlich gelegene Gewerbebetrieb Danfoss-Bauer das Gelände aufgelassen hatte, wurde eine Erweiterung der Planungsvorhaben in Aussicht gestellt. Parallel zur Änderung des Flächenutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 140 mit gleicher Bezeichnung aufgestellt.



 Planungsgebiet

Das neue Planungsgebiet umfasst die Flurstücke 1968, 1968/4, 1968/10 und 1968/2 und ist ca. 2,7 ha groß. Es grenzt im Norden an die PR-Anlage des S-Bahn-Haltepunktes Lohhof, im Osten an ein Gewerbegebiet mit vorwiegend Büronutzung, im Süden an die Weihenstephaner Straße, im Westen an den Lohwald und die nördlich davon gelegenen Wohn- und Mischgebiete.

## 1. Ursprüngliche planungsrechtliche Situation

### 1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Das im Osten der Stadt Unterschleißheim liegende Planungsgebiet, unmittelbar südlich der Bahnlinie München - Freising, gehört zum, im Zusammenhang bebauten, Gewerbegebiet Hollern-Mitte. Das Planungsgebiet besteht aus noch unbebauten Gewerbeflächen, für die bereits Baurecht besteht. Die geplante Gemeinbedarfsfläche umfasst eine Fläche von ca. 2,0 ha und wird derzeit über die Südliche Ingolstädter Straße erschlossen. Das geplante Wohngebiet ist ca. 0,7 ha groß.

### 1.2. Übergeordnete Planungen und städtebauliche Grundsätze

Die Stadt Unterschleißheim ist ein Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich München. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (2006) sollen Siedlungsschwerpunkte der Stadt- und Umlandbereiche München so entwickelt werden, dass sie ihre Versorgungsaufgaben mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs oder des qualifizierten Grundbedarfs dauerhaft erfüllen (A II (Z) 2.2.1.1 ). In geeigneten Siedlungsschwerpunkten können mittelzentrale Versorgungseinrichtungen bereitgestellt werden, bei Bedarf bis hin zur vollständigen Wahrnehmung mittelzentraler Aufgaben, sofern eine Auslastung hierfür zu erwarten ist und benachbarte zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in ihrer Aufgabenwahrnehmung nicht beeinträchtigt werden (A II (G) 2.2.1.2).

Bei der Siedlungsentwicklung sollen gemäß Landesentwicklungsprogramm zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (B IV (Z)1.1).

Das Netz der beruflichen Schulen soll erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden (Landesentwicklungsprogramm B III (Z) 4.2.1).

Gemäß Regionalplan München soll grundsätzlich die Ausweisung von Wohngebieten mit dem System des ÖPNV und dessen Ausbau abgestimmt werden (RP München B II (G) 1.6). In den Bereichen, die für eine Siedlungsentwicklung in Betracht kommen, soll die Siedlungstätigkeit im fußläufigen Einzugsbereich des schienengebundenen Personennahverkehrs erfolgen (RP München B II (Z) 3.2).

Die Inanspruchnahme einer bereits mit Baurecht ausgewiesenen Fläche mit Blick auf die Ansiedlung einer Einrichtung der weiterführenden beruflichen Bildung und eines Wohngebietes entspricht somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung. Da der Standort gemäß Regionalplan München in einem Bereich liegt, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt, sprechen auch keine landschaftlichen oder ökologischen Aspekte der regionalen Entwicklung gegen die Umwidmung (RP München, Karte 2, Stand 01.04.2008).

### 1.3 Landesplanerische Beurteilung

Für die Bewertung der Ausweisung einer Gemeindebedarfsfläche mit überörtlicher Funktion gemäß den landesplanerischen Vorgaben wird im Rahmen des Bauleitplan-Änderungsverfahrens eine Anhörung der höheren Landesplanungsbehörde durchgeführt.

Die Stadt Unterschleißheim ist im Regionalplan München als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen und für die Ansiedlung einer Einrichtung mit mittelzentraler Funktion grundsätzlich geeignet, da dies auch der Schaffung weiterer Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs innerhalb des Stadtgebiets dient. Der Standort befindet sich am nordwestlichen Rand des Gewerbegebiets Hollern-Mitte in einer städtebaulich integrierten Ortslage.

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

Bei dieser Ausweisung ist die Planung an folgende übergeordnete Zielsetzungen und städtebaulichen Grundsätze gebunden:

Das Planungsgebiet liegt im städtebaulichen Gefüge Unterschleißheims. Im bisher rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Unterschleißheim wird hinsichtlich einer städtebaulichen Zielsetzung bzw. Landschaftsbewertung ausgeführt, dass der Baumbestand möglichst aufrecht erhalten werden soll.

Im Jahre 1996 wurde die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Unterschleißheim in der Fassung vom 30.08.1995 rechtswirksam. Neben den allgemeinen Zielen zur gewerblichen Entwicklung im Bereich Hollern-Mitte wurde für diesen Bereich keine neue Darstellung bzw. Zielbegründung aufgenommen. Der Flächennutzungsplan übernahm die bisher enthaltenen Darstellungen. Hinsichtlich der Natur- und Landschaftsschutzbelange wurde im Rahmen des Bebauungsplanes ein Umweltbericht erstellt, welcher, mit geringen Änderungen, Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung werden soll.

Für die bereits vorhandenen Gewerbeflächen wurden von der Verwaltung im Hinblick auf eine gerechte Nutzung des Baurechts im Wesentlichen folgende Aussagen getroffen:

- Bei Auffassungen von flächenextensiven Nutzungen sollte eine Projektentwicklung zugunsten intensiver Nutzungen angestrebt werden.
- Das Gewerbegebiet sollte durch die Ansiedlung von Dienstleistungen attraktiver gemacht werden (Fühlungsvorteile aus sonstigen Dienstleistungen).
- Eine Verbesserung des Erscheinungsbildes sollte zügig umgesetzt werden.
- Schaffung von flächenintensiven Nutzungen, wo städtebaulich geboten.
- Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen für unvermeidbare Angriffe in Natur und Landschaft.

Das geplante Vorhaben bietet die Chance, das umfassende Bildungsangebot im Landkreis München und in Unterschleißheim zu verbessern. Neben dem bestehenden S-Bahn-Haltepunkt-Lohhof und dem Freizeitheim führt die Ansiedlung der Fachoberschule zu einer Steigerung der Bedeutung Unterschleißheims für die Heranwachsenden aus dem Landkreis und darüber hinaus. Die Errichtung einer weiterführenden Schule (FOS) wertet die Stadt Unterschleißheim als Standort schulischer Einrichtungen auf. Der Landkreis München als Betreiber der Schule hat im Rahmen einer umfassenden Standortanalyse die Zustimmung für den Standort gegeben.

Da die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans (Gewerbefläche und Baubestand) der geplanten Nutzung entgegenstehen, ist eine Planänderung erforderlich, damit sich der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln kann.

## **3. Heutige Nutzung und Darstellung der Fläche**

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Gewerbegebietes Hollern-Mitte, unmittelbar an der Bahnlinie München-Freising. Das Grundstück ist zum Teil mit zwei Gebäuden bebaut, welche derzeit als Büro und Parkplatz genutzt werden. Das Gesamtgebiet liegt im Umgriff des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 140 „Sondergebiet - Schule am Bahnhof Lohhof“. Die Erschließung erfolgt derzeit über die Südliche Ingolstädter Straße und kann auch über die östlich gelegene Freisinger Straße ergänzt werden.

Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt als Gewerbefläche (G/202) dargestellt.

Die Umwidmungsfläche ist zwar als Gewerbefläche baurechtlich ausgewiesen, jedoch mit Ausnahme der Industriehalle bisher weitestgehend unbebaut. Das Gebiet ist umgeben von gewerblichen Nutzungen und Wohngebieten.

#### **4. Änderung**

4.1 Umwidmung einer Gewerbefläche in eine Gemeinbedarfsfläche (Fachoberschule) und in ein Wohngebiet gemäß den Plandarstellungen.

##### Erschließung

Beide Flächen können durch die Südliche Ingolstädter Straße erschlossen werden.

##### Motorisierter Individualverkehr

Mit der Südlichen Ingolstädter Straße und der Freisinger Straße kann das Änderungsgebiet an zwei Zufahrtsstraßen angebunden werden. Im Zuge der Weihenstephaner Straße ist das Gebiet an das überörtliche Straßennetz (B 13, BAB 92) angebunden.

##### ÖPNV

Das Änderungsgebiet liegt im fußläufigen Einzugsgebiet des S-Bahn-Haltepunktes Lohhof. Es wird auch durch die Regionalbuslinie 215 zum Gewerbegebiet Unterschleißheim angebunden. Die Linie verkehrt montags bis freitags von ca. 5.30 bis 20.00 Uhr durchgängig im 20-Minuten-Takt.

##### Immissionsschutz

Das vom Ing.-Büro Greiner erstellte Gutachten vom 07.05.2008 sieht Schallschutzvorkehrungen zum Schutz der geplanten Nutzungen vor. Aufgrund des überwiegend gewerblich bebauten Umfelds werden keine Emissionsbeschränkungen dargestellt. Es werden zugunsten des Schulbetriebs Immissionsschutzmaßnahmen an der nördlichen Gebietsgrenze dargestellt. Diese sollen im Detail und Umfang im Bebauungsplanverfahren Eingang in die Planung finden.

Zusätzlich erforderlich werdende Schallschutzmaßnahmen dürfen nicht zu Lasten des Straßenbauträgers der BAB 92 gehen.

##### Denkmalschutz

Das Gebiet befindet sich im Umfeld von Bodendenkmälern: D 17735-0194 und D 17735-0039. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich Bodendenkmäler innerhalb des Planungsgebietes befinden. Es wird auf die Pflichten des § 8 Abs. 3 DSchG hingewiesen. Auf die Verpflichtungen des Art 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen. Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren

Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Folgende Vorgaben sind zu beachten:

- A. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- C. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Vorgaben zu archäologischen Ausgrabungen in Bayern (Stand: Dezember 2005) und dem Leistungsverzeichnis des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
- D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- E. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

#### Lageübersicht Bodendenkmäler



Quelle: Landesamt für Denkmalpflege

## 5. Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Umweltbericht erstellt. Im Jahre 1996 wurde die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Unterschleißheim in der Fassung vom 30.08.1995 rechtswirksam. Der Flächennutzungsplan übernahm die bisher enthaltenen Darstellungen. Hinsichtlich der Natur- und Landschaftsschutzbelange wurde im Rahmen des Bebauungsplanes ein Umweltbericht erstellt, welcher, mit geringen Änderungen, Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung werden soll.

Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen der Planung für Flora und Fauna als hoch eingestuft. Hierzu sind Vorkehrungen zum Ausgleich im Rahmen der Planung (Bebauungsplanung) zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind durch die bereits vorhandene Bebauung nicht erheblich. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind gering. Keine erheblichen Auswirkungen sind für die Schutzgüter Erholung, Oberflächengewässer, Kultur- und Sachgüter sowie förmlich festgesetzte Schutzgebiete zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Wohngebiete durch den Betrieb der Einrichtung und den Kundenparkplatz) sind nicht erheblich und können durch entsprechende Maßnahmen minimiert werden.

Das Gutachten weist darauf hin, dass sich bei Durchführung von Eingriffs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine wesentlichen Auswirkungen auf die verschiedenen Güter ergeben, die nicht ausgleichbar wären. Ausgleichsmaßnahmen werden auf Fl.Nr. 873 Stadt Unterschleißheim umgesetzt. Die Fläche befindet sich im Bereich Riedmoos-Brennwiesen an der Grenze zur Gemeinde Haimhausen und wird derzeit z. T. als Ackerland genutzt. Über die Art der Maßnahmen soll im Bebauungsplan Näheres festgesetzt werden.

Weitere Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) sollen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt werden.

Des Weiteren wird auf die Einschätzung zum Bebauungsplan Nr. 140 des Büros Gebhard Konzept vom 04.06.2010 hingewiesen. Die Verwaltung hat im Zuge der Ermittlung von Planungsgrundlagen eine detaillierte Bestandsaufnahme durchgeführt. Diese wird in den Aussagen des Umweltberichtes zur Kompensation und zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft Eingang finden.

## Ausgleich

Aufgrund artenschutzrechtlicher Belange müssen auch „zu rodende“ und „neu zu versiegelnde Flächen“ mit Baurecht gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan für die Ausgleichsberechnung herangezogen werden.

Der Lohwaldrest besitzt eine hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und ist deshalb der Kategorie III zuzuordnen.

Information: Kategorie III

- naturnahe Biotop- und Nutzungstypen
- ökologisch bedeutsame Lebensstätte wie Baumhöhlen
- vermutlich Vorkommen von Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie
- Fläche mit Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Gebiete.

Empfohlenes Kompensationsmodell

- CEF-1-Maßnahmen für Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie
- CEF-2-Maßnahmen (Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs)

Ausgleich über Ökokonto im Rahmen der Eingriffsregelung.

Die im Rahmen der Bebauungsplanänderung geplanten Eingriffe in den wertvollen Lohwaldrest können nur bei Vorliegen eines umfänglichen Ausgleichskonzeptes ohne Verletzung der Gebote des § 42 BNatSchG erfolgen. Da durch Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen die Schädigung von Arten nicht restlos ausgeschlossen werden kann, umfasst das notwendige Ausgleichskonzept die Herstellung eines gleichwertigen Lebensraumes durch Aufwertung eines Waldstückes in der Umgebung. Diese flächenhafte Ausgleichsmaßnahme zur Unterstützung betroffener Populationen geschützter Arten ist mit dem notwendigen, noch zu ermittelnden Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung kombinierbar.

Für den geplanten Landschaftsbestandteil (Art. 12 BayNatSchG), welcher die Gewerbefläche im Süden und Norden umrandete, wurde vom Bund Naturschutz e.V. ein Antrag auf Vollzug bzw. Inschutzstellung beim Landratsamt München gestellt. Der Antrag ist von der Unteren Naturschutzbehörde abgelehnt.

## 6. Alternativen

Anderweitige Standorte und Konzepte werden in diesem Rahmen nicht untersucht, da es sich bei dieser Planung um die Umnutzung einer bestehenden Gewerbefläche handelt. Wie bereits unter Punkt 2 dargelegt, kommt der Ansiedlung der Fachoberschule und der Ausweisung des Wohngebietes die hervorragende ÖPNV-Anbindung (S-Bahn und Bushaltestelle) zugute. Diese Anbindung stellte auch eine wichtige Voraussetzung bei der Standortwahl durch den Kreis als Träger der Schuleinrichtung dar.

Ein weiterer Grund, der für den Standort des Vorhabens spricht, sind die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen. An keinem anderen Standort könnte das Verkehrsaufkommen in geeigneter Weise aufgefangen werden. Da die Entfernung zur Bundesstraße B 13 und zum S-Bahn-Haltepunkt Lohhof an diesem Standort gering ist, könnte der überörtliche Zielverkehr größtenteils außerhalb des innerstädtischen Verkehrsnetzes abgewickelt werden. Die Wohngebiete in Unterschleißheim, Lohhof und Hollern würden durch die Besucherströme nicht tangiert werden.

## 7. Flächenbilanz

Gemäß Flächennutzungsplanentwurf wurden für den Planungsbereich folgende Flächengrößen nach Art ihrer Nutzung ermittelt:

| <b>Art der Nutzung</b>            | <b>Bestand<br/>in ha</b> | <b>Änderung<br/>in ha</b> |
|-----------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Gewerbefläche</b>              | <b>2,7</b>               | <b>0</b>                  |
| <b>Gemeinbedarfsfläche (FOS)</b>  | <b>0</b>                 | <b>2,0</b>                |
| <b>Wohnbaufläche</b>              | <b>0</b>                 | <b>0,7</b>                |
| <b>Gesamt</b>                     | <b>2,7</b>               | <b>2,7</b>                |
| Ausgleichsfläche gem. § 1 a BauGB |                          | nicht bekannt             |

Unterschleißheim, 17.01.2011

Rolf Zeitler  
Erster Bürgermeister