

Begründung
zum Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim
46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Aufhebung Firmenstellplatz“
für einen Teilbereich des Bebauungsplanes
Nr. 151 "Gewerbegebiet Business Campus“

1. Ursprüngliche planungsrechtliche Situation

Die Stadt Unterschleißheim verfügt über einen von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 12.12.2000 genehmigten Flächennutzungsplan, der im Zuge der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 79b „Firmenstellplatz für Gewerbefläche III westlich der Landshuter Straße“ in der Fassung vom 19.07.2000 genehmigt wurde.

In seiner Sitzung am 05.12.2016 beschloss der Grundstücks- und Bauausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 "Gewerbegebiet Business Campus" westlich der Landshuter Straße. Im Planvorentwurf des Bebauungsplanes wird das Gewerbegebiet an der westlichen Grenze ohne die besondere Funktionswidmung „Firmenstellplatz“ festgesetzt. Da diese besondere Funktion im Zuge der weiteren Entwicklung des Gewerbegebietes nicht mehr benötigt wird, entspricht die Darstellung des Flächennutzungsplanes dem Bebauungsplan nicht mehr. Deshalb muss eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen, um auf diesem Weg die Übereinstimmung der Normen sicherzustellen.

1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches

Der Planungsbereich liegt westlich des Gewerbegebietes Nr. 56 und grenzt im Süden zum Gemeindegebiet Oberschleißheim, im Norden zur Wohnsiedlung am Weiher. Im östlichen Bereich knüpft die Fläche an das Gewerbegebiet „Campus Unterschleißheim“ und ist zu diesem Gewerbegebiet zugehörig. Die Fläche ist ca. 2,7 Hektar und wird derzeit als Stellplatz benutzt.



 Lage des Planungsbereiches

2. Anlass und Ziel der Planung

2.1 Übergeordnete Ziele

Die Stadt Unterschleißheim nimmt mit dieser 46. Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufgabe wahr, das bisher als Gewerbegebiet mit der Funktion „Firmenparkplatz“ ausgewiesene Fläche den neuen funktionellen Zuordnungen innerhalb der gesamten Gewerbefläche anzupassen und diese planungsrechtlich zu sichern. Da der Bebauungsplan die Errichtung von Parkhäusern für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorsieht, wird dadurch diese Parkfläche für andere gewerblichen Nutzungen frei. Die geplanten Parkhäuser sollen als Gemeinschaftseinrichtungen zur raschen Aufnahme und Beruhigung des zufließenden Verkehrs dienen. Diese bieten neben Tiefgaragen ausreichend Platz für die Fahrzeuge der Beschäftigten. Ergänzend werden Kunden-Parkplätze direkt an den Zugangszonen der einzelnen Büro- und Service-Gebäude bereitgestellt. Die besondere Funktion dieser Fläche geht somit verloren und muss nicht mehr dargestellt werden.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm ist bei der Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Innenentwicklung zu achten (Landesentwicklungsprogramm, 2013, Kap. B, Z 3.2). Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.

Gemäß Regionalplan München soll (G 1.2) die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen. Ferner ist die Attraktivität und Leistungsfähigkeit der Region München zu sichern und weiter zu entwickeln (G 1.1). Insbesondere soll bei der Inanspruchnahme von Flächen bei der Siedlungsentwicklung auf die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter zurückgegriffen werden (Z 4.1).

Die Inanspruchnahme einer bereits mit Baurecht ausgewiesenen Fläche und die Ausschöpfung bestehenden Baurechts entspricht somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

Mit der Aufhebung der besonderen Funktion für diese Teilfläche des Gewerbegebietes wird am planerischen Ziel festgehalten, die gewerbliche Nutzung entlang der Landshuter Straße zu begünstigen. Benachbarte Wohngebiete werden nicht zusätzlich belastet. Die städtebauliche Situation des peripheren Standortes entspricht den Anforderungen von arbeitsplatzintensiven und emissionsarmen Betrieben, die mit der Ansiedlungspolitik der Stadt im Einklang stehen.

2.2 Städtebauliche Grundsätze

Den Zielen des Bebauungsplanes folgend soll ein schonender und sparsamer Umgang mit Boden weiterverfolgt werden. Die Umwidmung der Fläche ermöglicht eine bessere Nutzung der Flächenressourcen. Um den Parkplatzbedarf zu befriedigen, wird die Errichtung mehrere Parkhäuser gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehen. Die Planung sieht die Errichtung von Bürobauten vor, deren prägendes Merkmal die nutzerorientierte Teilbarkeit der Räume und die Einsehbarkeit der künftigen Betriebe ist. Die geplanten Einrichtungen sollen auch die Ansiedlung von Dienstleistungen ermöglichen, die zur

Versorgung des am Stadtrand gelegenen Standortes dienen werden. Die Qualität der baulichen Entwicklung lässt einen markanten und sichtbaren Bürokomplex am Ortseingangsbereich entstehen, welcher eine geeignete Ergänzung der bisherigen Nutzung (EADS-Gelände) darstellt.

Motorisierter Individualverkehr

Das Gebiet ist ausschließlich über die Landshuter Straße (St 2342) erschlossen. Für die Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen wurde für das gesamte Planungsgebiet des Bebauungsplansumgriffs eine Verkehrsuntersuchung des Prof. Kurzak (vom Juli 2015) erstellt. Bei dieser Untersuchung wurde die Ansiedlung einer Versorgungseinrichtung dieser Größenordnung berücksichtigt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde die Untersuchung vom Prof. Kurzak aktualisiert und liegt in der Fassung vom 16.03.2017 vor.

ÖPNV

Das Änderungsgebiet ist durch die Buslinie 215 an die S-Bahn-Haltestellen Unterschleißheim an der Haltestelle Keltenschanze angebunden. Für die zukünftige Erschließung des Gewerbegebietes und des Sondergebietes sind weitere Haltestellen der Buslinie geplant und im Bebauungsplan festgesetzt. Die Buslinie wird von Montag bis freitags von ca. 5.30 bis 20.00 Uhr durchgängig im 20-Minuten-Takt.

Immissionsschutz

Als Folge der Ausweisung des Sondergebietes sind zusätzlichen Immissionen zu erwarten. Diese werden im Rahmen der Bebauungsplanung vertiefend untersucht und hierfür Festsetzungen erlassen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine die Untersuchung vom Büro Mohler und Partner erstellt und liegt in der Fassung vom 24.03.2017 vor.

3. Umweltbelange / Ausgleichmaßnahmen und Ausgleichsflächen

3.1 Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht durch das Planungsbüro Tautorat vom Januar 2017 aktualisiert. Dieser liegt in der Fassung vom 29.03.2017 vor. Dieser soll auch zum Bestandteil dieser Flächennutzungsplanänderung gemacht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die aktuelle Änderung der Gebietskategorie in Sondergebiet vor dem Hintergrund der im Bereich des gesamten Gewerbegebietes anvisierten Änderungen veranlasst wurde. Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst nur einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 151 „Bussinnes Campus Unterschleißheim“. Die geplanten Veränderungen stehen jedoch in einem kausalen Zusammenhang und können nicht separat betrachtet werden. Da das Gewerbegebiet bereits seit Jahrzehnten besteht und als solches genutzt wurde, wäre nicht sachgerecht eine künstliche Trennung der Vorhaben planerisch herbei zu führen.

Die aktuelle Änderung dient aus planungsrechtlicher Sicht der Klarheit der Normen, welche im § 8 (2) die Übereinstimmung zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan fordert. Da der Bebauungsplan der Intention folgt, im zukünftigen Gewerbegebiet auch Einrichtungen der Versorgung für die dortigen Beschäftigten vorzusehen, kommt der Änderung des Flächennutzungsplan nicht die Aufgabe zu, ohne die Einbeziehung des Gesamtareals u. a. Regelungen, Bilanzen und Darstellungen anzustellen.

Da die Planung Flächen betrifft, die bereits genehmigte Vorhaben beherbergen, kann auf die Erstellung eines selbstständigen Umweltberichtes für den Flächennutzungsplan verzichtet werden. Angesichts der bereits bestehenden dichten Bebauung des Gewerbegebiets und der damit verbundenen bestehenden Vorbelastungen im Umfeld des Vorhabensgebietes und im Vorhabensgebiet sind die Eingriffe in die Schutzgüter der Gesamtbewertung nur mit „gering“ bewertet. Der Untersuchungsraum weist bereits durch die vorausgegangene Bautätigkeit und Nutzung starke Beeinträchtigungen auf.

SCHUTZGUT BODEN:

Es besteht bereits jetzt eine großflächige Versiegelung der Böden. Die Neuversiegelung von Böden wird funktionell durch die Aufwertung der Bodenfunktionen in den Grünflächen des Business Campus ausgeglichen.

SCHUTZGUT WASSER:

Natürliche Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Eingriffe in das teils vorbelastete Grundwasser finden nicht statt. Durch Versickerung von Niederschlagswasser auf Grünflächen wird die Grundwasserneubildung eher verbessert

SCHUTZGUT KLIMA / LUFT:

Großräumig wird der Luftaustausch durch die vorhandene Bebauung bereits jetzt behindert.

Die Neubebauung und Versiegelung führt zu keinen weiteren negativen, stadtklimatischen Effekten. Großflächige Grünflächen, Baumpflanzungen und die Wasserfläche verbessern zumindest im Business Campus das Kleinklima. Die Emissionen

aus dem Gewerbegebiet sind angesichts der bereits vorhandenen Vorbelastungen zu vernachlässigen.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Der Lebensraum ist stark vorbelastet und steht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur

Zeit nur stark eingeschränkt zur Verfügung. Neue Grünstrukturen schaffen zusätzlichen Lebensraum. Bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuften Arten werden, unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und der Durchführung von Maßnahmen zur Optimierung des Umfeldes des geplanten Baugebietes keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten berührt. Damit sind keine Ausnahmetatbestände gegeben.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom Büro Fisel und König erstellt. Dieser liegt in der Fassung vom 05.12.2016 vor. Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgehalten, dass

- die Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden kann und deshalb durch den Bauträger DV-Plan ein artenschutzrechtliches Gutachten beauftragt wurde. Hierfür wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Kartierungen der Vögel, Fledermäuse und der Zauneidechse durchgeführt. Anhand dieser Befunde wurden die mit dem Bebauungsplan Nr. 151 vorgesehenen Festsetzungen unter

Berücksichtigung Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände hin beurteilt. Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen wurde beurteilt, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden

- Im Zuge der Vogelkartierung wurden 32 Arten in drei Durchgängen nachgewiesen. Mit Ausnahmen von vier Arten sind alle anderen Arten weit verbreitet, nicht gefährdet und in einem günstigen Erhaltungszustand. Hier sind auch ohne vorsorgende Maßnahmen keine Verbotstatbestände festzustellen. Für Feld-, Haussperling, Gelbspötter und die Goldammer werden die Verbotstatbestände gildenbezogen abgeprüft. Bei den gehölzbrütenden Arten wie dem Feldsperling und dem Gelbspötter ist es erforderlich, dass Rodungsarbeiten außerhalb deren Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden. Weiterhin sind für diese Arten vorgezogen zehn Nistkästen aufzuhängen. Beim Haussperling ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass dieser die Unterkunft für Asylsuchende als Bruthabitat nutzt. Damit es hier zu keiner Tötung und Störung kommt, ist diese Unterkunft außerhalb der Brutzeit Ende Februar bis Anfang September oder nach vorheriger Kontrolle und fehlendem Brutnachweis abzureißen. Für diese Art sind ebenfalls vorgezogene Maßnahmen in Form eines Spatzenturms oder durch Anbringung von Nistkästen zu ergreifen. Im Zuge der Fledermauserfassungen kamen zur Klärung der Quartierssituation mobile und stationäre Ultraschalldetektoren, Ausflugsbeobachtungen und Gebäudeuntersuchungen (Absuchen der Gebäude nach geeigneten Quartieren) in fünf Terminen zum Einsatz. Die Erfassung mit stationären und mobilen Geräten erbrachte über Rufe den gesicherten Nachweis von 5 Arten (Mückenfledermaus, Rauhaut- und Weißrandfledermaus, Großer Abendsegler, sowie die Zwergfledermaus). Weitere 5 Arten (Graues- und Braunes Langohr, Kleiner Abendsegler, Breitflügelfledermaus sowie Zweifarbfledermaus) sind als potenziell vorkommend zu erachten. Die Quartiereignung der bestehenden und bereits abgebrochenen Gebäude ist insgesamt als gering anzusehen. Lediglich an den Technikraum-Dachaufbauten waren bzw. sind potenziell geeignete Quartiere in Form eines anfliegbaren Holzbalkens unmittelbar am Flachdachtrauf mit dahinterliegendem Spaltenquartier gegeben. Es konnten jedoch anlässlich der Begehungen der Dächer keine Hinweise auf Quartiernutzung (z. B. Kotspuren, Verfärbungen durch Körperfett) festgestellt werden. Quartiere in Baumhöhlen kommen aufgrund des jungen Alters der Gehölze nicht vor. Für den Großen Abendsegler besteht ein Quartierverdacht im Umfeld. Diese Art ist deswegen eingehender zu prüfen. Hinsichtlich der Verbotstatbestände kann unter Berücksichtigung der Maßnahmen für diese Art mit ausreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände einschlägig werden.

Andere europarechtliche Arten wie z. B. die Zauneidechse kommen nicht vor oder sind nicht zu erwarten. Eine Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme nach § 45 BNatSchG ist unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

SCHUTZGUT MENSCH

Während der Bauzeit werden der Vorgaben zum Lärmschutz eingehalten. In der schalltechnischen Untersuchung des Büros Möhler + Partner Ingenieure AG vom 24.03.17 wurde für das Bebauungsplangebiet Nr. 151 die Lärmsituation ermittelt und beurteilt. Die Ergebnisse der Untersuchung sind dort nachzulesen. Eine Überschreitung von Immissionsgrenzwerte für die luftverunreinigende Stoffe ist nicht zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Durch die Ansiedelung von Gewerbebetriebe auf bereits bestehenden gewerblich genutzten Flächen wird die weitere Landschaftszersiedelung vermieden. Die neuen Gebäude orientieren sich in ihrer Höhe an der vorhandenen Bebauung.

Der Erhalt der Eingrünung im Westen vermindert den Verlust an Landschaftsbildqualität. Die vorgesehene Eingrünung des Business Campus durch Pflanzmaßnahmen in den Randbereichen im Süden und Osten binden das Gewerbegebiet landschaftlich ein. Die landschaftliche Einbindung wird zusätzlich verbessert durch Baumpflanzungen auf den Parkplätzen und großzügige Gehölzpflanzungen in den neuen Grünflächen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich Bodendenkmäler. Im Bereich der Landshuter Straße, mit Teilflächen im Planungsgebiet und nördlich und südlich außerhalb des Planungsgebiets. Um sicher zu stellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt werden, ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Wirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter, getrennt nach den verschiedenen Projektphasen (Bau – Betrieb – Anlage) zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 2: Schutzgutbezogene Zusammenfassung der Erheblichkeit

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, bezogen auf die Erheblichkeit
Boden	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Oberflächenwasser	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Mensch/Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch /Erholung	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Wohngebiete durch den Betrieb der Einrichtung und der Besucherparkplatz) sind nicht signifikant und können durch die geplanten Erschließungsanlagen minimiert werden.

3.2 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen

Zu den Ausgleichflächen wird auf die Angaben des beigefügten Umweltberichtes und der beigefügten Flächenbilanzierung vom 21.03.2017 verwiesen.

Gemäß Umweltbericht wird im Grünordnungsplan innerhalb des Baugebiets Ausgleichsflächen festgesetzt. Es entstehen im Gebiet weitläufige, extensiv gepflegte Grünflächen, in denen sich mittelfristig die natürlichen Bodenfunktionen verbessern. Bei einer strukturreichen Gestaltung dieser Flächen und einer Bepflanzung bzw. Begrünung ergibt sich gegenüber der bisherigen Nutzung eine funktionale Wertsteigerung. Durch die großflächige Verbesserung der Bodenfunktionen in den Grünflächen des Business Campus sowie in den außerhalb gelegenen Ausgleichsflächen wird die Beeinträchtigung funktional ausgeglichen und somit verbleiben für das Schutzgut Boden in Summe anlagebedingt nur geringe Auswirkungen.

Gemäß Umweltbericht sind im Einzelnen folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme geplant:

Schutzgut Boden

Während der Bauphase sind sowohl Oberböden als auch Untergrund vor Verdichtung zu schützen. Oberboden wird ordnungsgemäß in Oberbodenmieten (bei längerer Dauer begrünt) gelagert. Nach Ende der Bauarbeiten werden Bodenlockerungsmaßnahmen auf den nicht bebauten und versiegelten Flächen durchgeführt.

Gegenüber der jetzigen Versiegelung durch Gebäude und Straßen wird die Bodennutzung im Bereich der zukünftigen Grünflächen extensiviert. Befestigte Nebenflächen (z.B. Stellplätze) werden in offener Bauweise (Rasengittersteine, wassergebundene Decke) ausgeführt, um die Bodenversiegelung zu verringern. Innerhalb der Baustellen und der Baustelleneinrichtungsflächen kann es während des Baubetriebes zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Vorsichtsmaßnahmen bei den Baufahrzeugen etc.) ist dafür zu sorgen, dass solche Verunreinigungen vermieden werden

Schutzgut Wasser

Durch Festsetzung von Regenrückhaltemaßnahmen und die Anlage eines zentralen Teiches wird Regenwasser gedrosselt abgeleitet und kann somit keine Schäden verursachen. Durch eine entsprechende Bepflanzung am Rand des Teiches wird das Wasser natürlich gereinigt. Außerdem verdunstet Wasser von der Teichfläche und wird dadurch in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgebracht.

Die Begrünung von Dachflächen auf den niedrigeren Gebäuden (ca. 30 % der Dachfläche) und der Einbau wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Parkplatzflächen verringern die Menge des abzuführenden Regenwassers.

Bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften während der Bauarbeiten und im normalen Betrieb sind Grundwasserverunreinigungen nicht zu befürchten.

Schutzgut Klima und Luft

Durch die Anlage der Grünflächen und des Teiches und die Neuanpflanzung zahlreicher Bäume ist im Business Campus mit einer Verbesserung des Kleinklimas gegenüber dem jetzigen Zustand mit einer sehr dichten Bebauung und wenig Grünflächen zu rechnen. Mit dem Aufwachsen der Großbäume (Beschattung, Kühlung, Luftreinigung, Befeuchtung) zusammen mit der Entwicklung der Grünflächen ist zu erwarten, dass sich das

Lokalklima im Quartier zunehmend verbessert.

Positiv wirkt sich auch die zentrale Teichfläche aus, die zu einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit beiträgt und die Lufttemperatur zumindest in der Nähe deutlich herabsetzt.

Schutzgut Flora und Fauna

Die quantitative Eingriffsermittlung sowie die nach der Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird detailliert in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 151 abgehandelt.

Die bestehenden Baumhecken im Westen werden weitgehend erhalten und dienen als Rückzugsraum für vorhandene Tierarten. Durch den Bau einer Außenfahrstrecke für Fahrzeuge im Rahmen des autonomen Testfahrens erfolgt eine Verschmälerung der Eingrünung im Westen auf einer Länge von ca. 160 m. Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten (struktureichen Gestaltung von Grünflächen und Bepflanzung mit Gehölzen mit überwiegend einheimischen Arten) werden die Voraussetzungen für die Vernetzung vorhandener und die Entwicklung neuer Lebensräume geschaffen. Z. B. durch die Pflanzung neuer großer Bäume und raumwirksamer Sträucher im Gebiet als Lebensraum für Vogelarten. Zahlreiche bestandsprägende Bäume wurden mittels der Technik der Großbaumverpflanzung zunächst in ein Baumquartier verpflanzt. Nach Abschluss der Bauarbeiten werden diese in die Grünzüge und Grünflächen verpflanzt. Auf dem Gewerbegebiet selbst werden sich den lokalen Verhältnissen angepasste, störungsempfindliche Tier- und Pflanzenarten ansiedeln. Es ist anzunehmen, dass die Grünflächen des Gewerbegebietes Tierarten zumindest als Teilhabitat (z.B. Jagdgebiet für Fledermäuse) genutzt werden können. Die Ansaat von blütenreichen Pflanzengesellschaften (extensive Dachbegrünung) auf Flachdächern dient als Nahrungshabitat u.a. für Fledermäuse. Durch das Aufhängen von zusätzlichen Nistkästen für Vögel und von Fledermauskästen werden neue Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschaffen.

Für den Bebauungsplan Nr. 151 werden folgende artenschutzfachlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgesetzt. Diese Maßnahmen müssen sehr frühzeitig abgestimmt und verbindlich umgesetzt sowie erhalten werden. Die CEF-Maßnahmen werden vorgezogen durchgeführt. Sie werden in geeigneter Art und Weise wie z. B. in einem Durchführungsvertrag gesichert. Für die Umsetzung, speziell bei der Kontrolle der Quartiermöglichkeiten im Dachbereich im Zuge des Abrisses, wird eine Ökologische Baubegleitung durchgeführt:

- VM-1 Noch anstehende Rodungsarbeiten bzw. Baufeldfreimachung vom 1. Oktober - 28. Februar.
- VM-2 Durchführung von noch anstehenden Abbrucharbeiten zwischen 1. Oktober und 28. Februar oder nach vorheriger Gebäudekontrolle bzw. des Nachweises, dass keine Gebäude nutzenden Fledermaus- bzw. Vogelarten vorkommen.
- VM-3 Artenreiche Grünlandansaat und extensive Nutzung von ca. 40 % der zukünftigen Freianlagen.
- VM-4 Arten- und blütenreiche Begrünung der Flachdächer mit einer für die Entwicklung einer Bodenfauna ausreichenden evtl. variierenden Substratmächtigkeit.
- CEF-1 Vorgezogenes Aufhängen von zehn Nistkästen für baumbrütende Vogelarten (Höhlen und Halbhöhlen).
- CEF-2 Vorgezogene Anlage eines Spatzenzentrums oder Anbringung von 12 Nisthilfen an verbleibenden und zukünftigen Gebäudestrukturen.

- CEF-3 Vorgezogenes Aufhängen von 8 Fledermauskästen (6 Sommer- und 2 Ganzjahresquartiere) an verbleibenden und zukünftigen Gebäudestrukturen).

Grün- und Freiflächen, die den Baugrundstücken zugeordnet werden, können gemäß Leitfaden nicht als Ausgleichsflächen angerechnet werden, sondern sind als grünordnerischen Maßnahmen zu betrachten. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit. Dieses muss durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans ausgeglichen werden. Die externen Ausgleichsmaßnahmen können auf städtischen ökologischen Ausgleichsflächen der Stadt Unterschleißheim realisiert werden. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf den Flurnummern 1102/3 und 1102/6, Gemarkung Unterschleißheim ausgeführt. Frühestens ab Anfang 2018 kann hier mit den Maßnahmen zur Aufwertung des Naturhaushalts begonnen werden. Genauere Erläuterungen finden sich in Begründung zum Bebauungsplan Nr. 151.

Schutzgut Mensch

Während der Bauzeit werden der Vorgaben zum Lärmschutz eingehalten. Durch die Ansiedelung von Gewerbebetrieben auf bereits bestehenden Gewerbeflächen werden noch nicht belastete Erholungsräume geschont. Die Grünflächen und die Wasserfläche im Business Campus werden während der Werkzeuge von im Business Campus arbeitenden Menschen in den Pausen zur Erholung genutzt. Auch Anwohner der angrenzenden Wohngebiete können die Grünflächen für Freizeitaktivitäten nutzen. In der schalltechnischen Untersuchung des Büros Möhler + Partner Ingenieure AG vom 24.03.17 wurde für das Bebauungsplangebiet Nr. 151 die Lärmsituation ermittelt und beurteilt. Die Ergebnisse der Untersuchung sind dort nachzulesen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Um sicher zu stellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt werden, ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Ansiedelung von Gewerbebetriebe auf bereits bestehenden gewerblich genutzten Flächen wird die weitere Landschaftszersiedelung vermieden. Die neuen Gebäude orientieren sich in ihrer Höhe an der vorhandenen Bebauung. Der weitgehende Erhalt der Eingrünung im Westen vermindert den Verlust an Landschaftsbildqualität. Die vorgesehene Eingrünung des Business Campus durch Pflanzmaßnahmen in den Randbereichen im Süden und Osten binden das Gewerbegebiet landschaftlich ein. Die landschaftliche Einbindung wird zusätzlich verbessert durch Baumpflanzungen und großzügige Gehölzpflanzungen in den neuen Grünflächen. Um möglichst rasch eine optisch wirksame Durchgrünung des Gebiets zu erreichen, wurden zahlreiche Bäume mittels der Technik der Großbaumverpflanzung zunächst in ein Baumquartier verpflanzt. Nach Abschluss der Bauarbeiten werden diese in die Grünzüge und Grünflächen verpflanzt.

Mit dem Aufwachsen der Bäume und der Entwicklung der Grünflächen ist kleinräumig, d.h im Business Campus, eine zunehmende Verbesserung des Stadtbildes zu erwarten.

3.3 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Immissionsschutzgutachten durch das Planungsbüro Möhler und Partner vom März 2017 erstellt (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht 710-4726-1). Dieser soll auch zum Bestandteil dieser Flächennutzungsplanänderung gemacht werden.

Im Gutachten wurde festgehalten dass:

- Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärmimmissionen werden für die Teilflächen GE 1.1, GE 1.2, GE 2 TF 3, GE 2 TF 4, GE 3, SO 1 TF 6, SO 1 TF 7 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 151 (M+P Bericht Nr. 710-4726-1) dargestellt. Die flächenbezogenen Emissionskontingente werden für die einzelnen Baufelder abzüglich der Flächen mit Begrünungsauflagen festgesetzt (vgl. Abbildung in der Satzung).

- Da sich lediglich nördlich und östlich schutzwürdige Baugebiete (Allgemeine und Reine Wohngebiete) befinden wurden die Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren durch Zusatzkontingente erhöht. Die hierfür gewählten Richtungssektoren Basis und A bis E unterteilen die Nachbarschaft in 6 Bereiche, in denen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte aufgrund der spezifischen Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft unterschiedlich betroffen sind und somit Zusatzkontingente möglich sind.

Bei der Kontingentierung wurde insbesondere der Schutz der reinen Wohngebiete am Fastlingerring und der allgemeinen Wohngebiete östlich der Landshuter Straße berücksichtigt. Die aus den Emissionskontingenten resultierenden Immissionskontingente LIKi (einschließlich der Zusatzkontingente LIK,zus) 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.

- Des Weiteren kann anhand eines Nutzungskataloges mit möglichen Betrieben und Anlagen, wie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbetriebe und Arztpraxen, die bei freier Schallausbreitung in der Nachbarschaft das Kontingent sicher nicht ausschöpfen, auf einen Kontingentnachweises verzichtet werden.

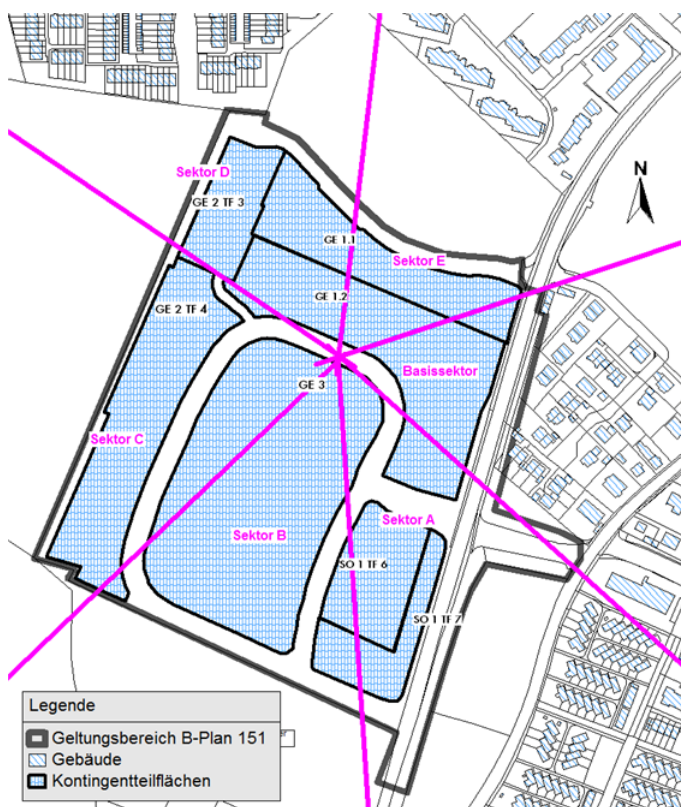
- In dem Bebauungsplan 79/115 vom Juli 1993 wurden Kontingente festgesetzt. Durch die Neuplanung und Aufteilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplan 79/115 wurden neue Teilflächen zur Kontingentierung ermittelt und neue Emissionskontingente unter Berücksichtigung der Vorbelastung (nördlicher Parkplatz) festgeschrieben. Gegenüber der früheren Emissionskontingentierung ist die Lärmbelastung im Nachtzeitraum durch die vorgeschlagene Emissionskontingentierung geringer, um das heutige Regelwerk (TA Lärm i.d.F. von 1998) nicht zu überschreiten. Im Tagzeitraum können in der umliegenden Nachbarschaft höhere Lärmpegel – an der östlichen Wohnbebauung (Ringhofferstraße 22) bis zu 4 dB(A) – entstehen. Durch die Kontingente werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tag- und Nachtzeitraum zuverlässig eingehalten. Bei dem Wegfall des nördlichen Parkplatzes sind in der nördlichen Nachbarschaft im Tagzeitraum geringere Pegel (bis zu 3 dB(A)) zu erwarten.

- 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, sozialen Anlagen o. Ä. (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ist daher ausnahmsweise im Sinne des § 8 BauNVO nur an den Gebäudeseiten der Gewerbegebiete 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).

Die im Bebauungsplan vorgenommene Kontingentierung der Lärmemissionen setzt darüber hinaus fest, dass für den Sektor D, welcher durch die Aufhebung der besonderen Funktion „Firmenstellplatz“ berührt wird, kein Zusatzkontingent nach DIN 45691 vergeben wird. Für den Sektor C, welcher weiter südlich und fern von der Wohnbebauung liegt, wird ein Zusatzkontingent von 15 DB vergeben.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass die umliegenden Wohngebiete von der Aufhebung der besonderen Funktion „Firmenstellplatz“ keine nachteiligen Auswirkungen ausgesetzt werden.



Quelle: Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht 710-4726-1, v. März 2017, Seite 28 von 34

4. Änderung/Alternativen

4.1 Aufhebung der besonderen Funktion einer Fläche „Firmenstellplatz“ in Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEE) westlich des Gewerbegebietes Nr. 56.

Am nördlichen Rand des Gewerbegebietes ist die bisherige Darstellung von Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen der angrenzenden Wohngebiete beibehalten.

4.2 Anderweitige Standorte und Konzepte werden in diesem Rahmen nicht untersucht.

Begründung:

Zur zielgerechte Nutzung der bisherigen Gewerbeflächen wird die besondere Funktion als „Firmenstellplatz“ in Gewerbegebiet aufgehoben. Hiermit kommt die Stadt Unterschleißheim dem Gebot eines flächensparsamen Umgangs mit Boden nach und trägt einer zielgerechten Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur bei.

5. Flächenbilanz Flächennutzung	Bestand in m²	Neue Fassung in m²
Gewerbegebiet mit bes. Funktion „Firmenstellplatz“	24.995	0
Gewerbegebiet	0	24.995
Gesamtfläche	24.995	24.995
Ausgleichsfläche gem. § 1a BauGB	17.500	

Unterschleißheim, den 06.04.2017

Christoph Böck
Erster Bürgermeister