

Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim  
36. Änderung des Flächennutzungsplanes  
für den westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 136  
„Mehrgenerationenwohnen, Pflegeheim und Wohngebiet an der Feldstraße“

## Vorbemerkung

Die Stadt Unterschleißheim verfügt über einen von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 04.01.1993 genehmigten Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 03.06.1991 am 18.02.1993 öffentlich bekannt und damit rechtswirksam gemacht wurde.

In seiner Sitzung am 21.06.2012 beschloss der Grundstücks- und Bauausschuss für das Sondergebiet SO Nr.2 und SO Nr. 2.1 den Flächennutzungsplan entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen. Daraufhin hat der Ferienausschuss Unterschleißheim am 23.08.2012 die Aufstellung der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes für den nordwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 „Mehrgenerationenwohnen Feldstraße“ beschlossen. Diese Änderung umfasst den nördlichen Teil des Flurstücks 1029/1. In diesem Bereich soll ein dargestelltes Allgemeines Wohngebiet (WA 127b) in ein Sondergebiet „Soziales“ umgewidmet werden.

Parallel zur Änderung des Flächenutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 136 aufgestellt. Der Bebauungsplan ist bereits mehrfach ausgelegt worden. Gemäß § 3 (1) Absatz 2 Baugesetzbuch kann deshalb im aktuellen Verfahren von der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Abs. 1 abgesehen werden.

## 1. Ursprüngliche planungsrechtliche Situation

### 1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das im Osten der Stadt Unterschleißheim liegende Planungsgebiet befindet sich südlich des im Zusammenhang bebauten alten Ortsteils Lohhof. Das Planungsgebiet besteht aus einer zwischenzeitlich geräumten Fläche. Das Sondergebiet „Soziales“ umfasst eine Fläche von ca. 0,434 ha und wird derzeit über den Margaretenanger erschlossen.



 Planungsbereich

## 1.2. Übergeordnete Planungen und städtebauliche Grundsätze

Die Stadt Unterschleißheim ist als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich München im Landesentwicklungsprogramm Bayern ausgewiesen. 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).

Die Inanspruchnahme einer bereits mit Baurecht ausgewiesenen Fläche mit Blick auf die Ansiedlung eines Pflegeheimes entspricht somit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

### Erschließung

#### Motorisierter Individualverkehr

Die Flächen sind über den Margaretenanger (mittig in Ost-West-Richtung verlaufende verkehrsberuhigte Achse) erreichbar. Gemäß Bebauungsplan erfolgt die weitere Erschließung durch eine in der Mitte verlaufende Wegeführung, welche die benachbarten Allgemeinen Wohngebiete im Osten an den Planungsbereich anbinden.

#### ÖPNV

Das Änderungsgebiet ist durch die Buslinie 215 erreichbar. Die Linie verkehrt montags bis freitags von ca. 5.30 bis 20.00 Uhr durchgängig im 20-Minuten-Takt. Eine Haltestelle liegt unmittelbar am Grundstück.

### Immissionsschutz

Im Ergebnis des Gutachtens des Büros Möhler und Partner vom Februar 2013 wird Folgendes aufgeführt:

*„Im Einzelnen stellt sich die Verkehrslärmsituation wie folgt dar: An der zur Feldstraße orientierten Nordwestfassade des geplanten SO 2 sowie an der bestehenden Bebauung des WA 1 und WA 2 (WA 2.1 bis WA 2.3) berechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts. Die maßgebenden Orientierungswerte werden hier um bis zu 5/8 dB(A) tags/nachts überschritten. An der nach Osten zur B 13 orientierten Nordostfassade des geplanten WA 5 berechnen sich Pegel von bis zu 54/47 dB(A) tags/nachts. Hier ergeben sich im Beurteilungszeitraum Nacht Überschreitungen des maßgebenden Orientierungswertes von bis zu 2 dB(A). Im übrigen Planungsgebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts eingehalten.“*

Für die geplanten Einrichtungen werden vorsorglich am östlichen und westlichen Rand Immissionsschutzmaßnahmen dargestellt. Diese können sowohl passive als auch aktive Maßnahmen beinhalten. Auf das Gutachten des Büros Möhler und Partner vom 10.06.2009, die Ergänzung vom November 2011 und das neue Gutachten vom Februar 2013 hierzu wird verwiesen.

Zum Schutz des Sondergebiets „Pflegeheim“ und des Sondergebiets „Soziales“ vor Gewerbelärm sind Vorkehrungen an den Gebäuden, falls erforderlich, einzuplanen.

Zum Schutz der im Sondergebiet „Pflegeheim“ und im Sondergebiet „Soziales“ geplanten Nutzungen vor Verkehrslärm sind Vorkehrungen an den Gebäuden, falls erforderlich, einzuplanen.

## **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 Flächennutzungsplan Unterschleißheim wird hinsichtlich einer städtebaulichen Zielsetzung ausgeführt, dass die dort dargestellten Nutzungen möglichst aufrecht erhalten werden sollen.

Im Jahre 1992 führte die Stadt Unterschleißheim die erste Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich durch, um die im Umkreis geplanten gewerblichen Nutzungen zugunsten einer Wohnnutzung umzuwandeln. Langfristig sollte in diesem Bereich eine sukzessive Aufwertung der Wohngebiete „Am Margaretenanger“ erfolgen mit dem Ziel, die knappen Wohnbauflächen in Unterschleißheim mit qualitativ hochwertigen Wohnquartieren zu ergänzen. Diese Zielsetzung konnte die Stadt in diesem Bereich im Zuge des 5. Änderungsverfahrens (1996) und des 20. Änderungsverfahrens (2003) des Flächennutzungsplanes weiterentwickeln. Es wurden anstelle von gewerblichen Nutzungen neue Wohnbaugebiete planerisch gesichert.

Mit der Aufgabe des Heilpädagogischen Zentrums durch den Kreis München wurde eine weitere Möglichkeit in diesem Bereich geschaffen, die Wohnnutzung zu stärken. Darüber hinaus bleibt mit der geplanten Ansiedlung einer Pflegeeinrichtung für die Betreuung älterer Menschen in Unterschleißheim der Gemeinbedarfscharakter in diesem Bereich erhalten. Mit der Umwidmung eines Teils der Gemeinbedarfsfläche in „Sondergebiet Pflege- und Seniorenzentrum“ kommt die Stadt dem Bedarf nach Einrichtungen der stationären und ambulanten Pflege für ältere Menschen entgegen.

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

- Bei Aufgabe von Gemeinbedarfsflächen sollte eine Projektentwicklung für intensive Nutzungen angestrebt werden.
- Möglichst qualitativ hochwertige Wohnquartiere weiter zu entwickeln.
- Schaffung von flächenintensiven Nutzungen, wo städtebaulich geboten.
- Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen für unvermeidbare Angriffe in Natur und Landschaft.

Die Errichtung eines Pflege- und Seniorenzentrums an diesem Standort trägt dem Bedarf nach modernen Einrichtungen dieser Art in Unterschleißheim Rechnung. In dieser Einrichtung ist der Betrieb von folgenden Abteilungen geplant:

- Betreutes Wohnen
- Pflegestation für ganzheitliche Pflege
- Beschützende Abteilung für Demenzkranke und
- Wohngruppenabteilung für Demenzerkrankte

Ein Betreiber hat im Rahmen einer umfassenden Standortanalyse die grundsätzliche Bereitschaft zur Entwicklung des Standorts signalisiert.

Da die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans (Allgemeines Wohngebiet) der geplanten Nutzung zum Teil 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 südlichen Rand des alten Ortsteils Lohhof. Das Grundstück war mit zwei Gebäuden bebaut, welche 2008 abgerissen wurden. Das Gesamtgebiet liegt im Umgriff des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 136 „Mehrgenerationenwohnen, Pflegeheim und Wohngebiet an der Feldstraße“. Die Erschließung erfolgt gem. Bebauungsplan über die Straße „Margaretenanger“.

Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt als Gemeinbedarfsfläche „Soziale Einrichtungen - Heilpädagogisches Zentrum“ dargestellt.

### **4. Änderung**

4.1 Umwidmung eines Allgemeinen Wohngebiets in ein Sondergebiet „Soziales“ gemäß den Plandarstellungen. Darstellung von Immissionsschutzmaßnahmen (passiv oder aktiv) am östlichen und nördlichen Gebietsrand.

### **5. Umweltbelange**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht erstellt. Dieser soll auch zum Bestandteil dieser Flächennutzungsplanänderung gemacht werden.

Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen der Planung für die jeweiligen Schutzgüter als gering eingestuft. Der Untersuchungsraum weist bereits durch die vorausgegangene Bautätigkeit und Nutzung starke Beeinträchtigungen auf. Das Grundwasserregime wird im Regelfall nicht gestört. Die Fauna-Vorkommen werden durch die Umplanung im Endstadium nicht wesentlich gestört.

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

Der Umweltbericht weist darauf hin, dass sich bei Durchführung von Eingriffs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine wesentlichen Auswirkungen auf die verschiedenen Güter ergeben, die nicht ausgleichbar wären.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden diese Aussagen durch die weitere Erarbeitung des Umweltberichtes geprüft und dem Flächennutzungsplan beigelegt.

Nach Aussagen des Umweltberichtes werden Ausgleichsflächen im Sinne des § 1 a BauGB ausgewiesen, da durch die Planung eine Erhöhung der Geschossflächenzahl gemäß Bebauungsplan im Vergleich zum derzeitigen Zustand eintritt.

Der Ausgleich findet auf Fl.Nr. 864/17, 864/18 und 864/19 im Bereich Riedmoos-Brennwiesen statt. Die drei Parzellen stellen drei ehemals genutzte Kleingärten dar, die in den Jahren 1998 – 2003 von der Stadt Unterschleißheim erworben wurden und seitdem stillgelegt und nicht mehr als solche genutzt sind. Die Parzellen sind mit Fichten,

Buchenarten, Blütensträuchern, Hecken verschiedener Art, vereinzelt Obstbäumen und Birkengruppen stark bewachsen. Das langfristige Entwicklungsziel ist die Schaffung von ungestörten Sukzessionsflächen mit Arten aus den Vegetationskomplexen der Münchner Schotterebene.

## **6. Denkmalpflege**

Auf die Verpflichtungen des Art 8 Abs. 1 und Abs. 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.

## **7. Umweltbelange und Ausgleichsflächen**

Im Rahmen der Bauleitplanaufstellung wurde ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht vom Büro Overbeck/Dr. Sliva ist Bestandteil der Planunterlagen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund der bisherigen Nutzung und des bestehenden Baurechts keine unüberwindbaren Hindernisse aus Landschafts- und naturschutzrechtlicher Sicht gegen die Planung bestehen. Im Ergebnis der Ausgleichsflächenberechnung wird ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft von 1.856 m<sup>2</sup> als erforderlich festgehalten. Die Stadt Unterschleißheim hat vor, diese Flächen auf Fl.Nr. 864/17, 864/18, 864/19 „Brennwiesen-Riedmoos“ aus ihrem Vorrat auszugleichen (siehe Beiblatt). Diese Ausgleichsflächen wurden für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes ermittelt. Welcher Anteil diese aktuelle Änderung zuzuordnen werden soll, kann nicht gesondert errechnet werden.

## **8. Alternativen**

Anderweitige Standorte und Konzepte werden in diesem Rahmen nicht untersucht, da bei dieser Planung bereits Standortuntersuchungen des künftigen Betreibers des Pflege- und Seniorenzentrums vorausgegangen waren. Ferner wurde ein städtebaulicher Wettbewerb für das Gesamtareal durchgeführt mit dem Ziel, „Mehrgenerationenwohnen“ im Sinne einer Mischung verschiedener Wohnformen für unterschiedliche Lebenslagen in Übereinstimmung

mit Angeboten ambulanter und stationärer Pflege aufzuzeigen. Dieser gab dem Standort im Bereich des ehemaligen Heilpädagogischen Zentrums aufgrund der vorhandenen notwendigen Flächen Vorrang vor anderen Standorten.

## 9. Flächenbilanz

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

<b>Art der Nutzung</b>	<b>Bestand in ha</b>	<b>Änderung in ha</b>
Allgemeines Wohngebiet	<b>0,434</b>	<b>0</b>
Sondergebiet Pflege- und Seniorenzentrum	<b>0</b>	<b>0,434</b>
<b>Gesamt</b>	<b>0,434</b>	<b>0,434</b>
Ausgleichsfläche gem. § 1 a BauGB (für den Bebauungsplan- Gesamtumfang)	<b>0</b>	<b>1.856</b>

Unterschleißheim, 23.08.2012  
14.01.2013

Rolf Zeitler  
Erster Bürgermeister