

Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim
39. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungs-
planes Nr. 142 „Wohngebiet nordöstlich des Furtweges“.

1. Ursprüngliche planungsrechtliche Situation

1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet, Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Für das im Westen der Stadt Unterschleißheim liegende Planungsgebiet, unmittelbar östlich der BAB 92, wird derzeit ein Bebauungsplan aufgestellt. Im Planungsgebiet entlang des Furtweges wurde in den letzten Jahren sukzessiv eine Umwidmung mehrerer Flächen zugunsten des Wohnungsbaues durchgeführt (WA 36 und WA 34). Analog zu diesen neuen Wohngebieten ist im Zuge der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet (WA 30) in diesem Bereich ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist rechtswirksam. Die Fläche ist noch weitgehend von Bebauung frei, obgleich sich in der Mitte ein Wohngebäude mit Gartenanlage befindet. Im Westen wird die Fläche durch den Furtweg erschlossen. Im Osten grenzt die Fläche an den Parkplatz des BallhausForums und der Tennisanlage. Im Norden wird das Areal durch das Umspannwerk und eine geringfügige Bebauung geprägt, das als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Im Süden grenzt die Fläche unmittelbar an das Wohngebiet (WA 30 Soz.), welches eine Mischung aus Reihen- und Geschößwohnungsbau aufweist. Das Planungsgebiet ist fußläufig im Süden und Osten durch ein Netz wichtiger Geh- und Radwegeverbindungen erschlossen. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha.

Lageübersicht



Lage des Planungsbereiches

1.2. Übergeordnete Planungen und städtebauliche Grundsätze

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

Das Planungsgebiet liegt im städtebaulichen Gefüge Unterschleißheims. Im bisher rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Unterschleißheims trifft er hinsichtlich einer städtebaulichen Zielsetzung bzw. Landschaftsbewertung keine Aussagen. Im Flächennutzungsplan vom Jahre 1993 wurde das Gebiet als erster Planungsbereich dargestellt.

Die übergeordneten städtebaulichen Grundsätze gehen für diesen Bereich von einer längerfristigen städtebaulichen Aufwertung aus, welche sich beiderseits des Furtweges durch eine verstärkte Wohnnutzung nördlich der Landshuter Straße vollzieht.

Die planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 142 „Wohngebiet nordöstlich des Furtweges“ wurde durch die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teil II geschaffen, welcher den Planbereich als Allgemeines Wohngebiet mit einem Trenngrün zu den nördlichen Gewerbeflächen südlich des Andreas-Danzer-Wegs und einer Grünfläche zwischen dem Parkplatz des BallhausForums und dem Wohngebiet darstellt. Entlang der nördlichen und östlichen Wohnbegrenzung sowie entlang der Parkplatzerweiterung des BallhausForums in Richtung Wohngebiete sind Immissionsschutzmaßnahmen dargestellt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Unterschleißheim beabsichtigt für das Gebiet „Am Weiher“ planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich sichern sollen. Vor dem Hintergrund des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens soll der Flächennutzungsplan dahingehend angepasst werden, als dass die baurechtliche Sicherung des Wohngebietes umsetzbar wird.

Da im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet eine Grünfläche dargestellt wurde - deren Pufferfunktion jedoch aufgrund der im Bebauungsplan gewonnenen Erkenntnisse und getroffenen Festsetzung obsolet wurde - wird mit dieser Änderung (Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets in nördlicher Richtung) die Übereinstimmung zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan herbeigeführt.

Motorisierter Individualverkehr

Die künftige Erschließung des Gewerbegebietes ist ausschließlich über den Furtweg sicherzustellen. Die Grundzüge der Erschließung sind nicht in die Plandarstellung aufgenommen. Der Anbindungspunkt ist bedarfsgerecht, d.h. unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastung zu planen. Eine durchgängige Verbindung zwischen dem Furtweg, dem Andreas-Danzer-Weg und der Landshuter Straße soll nicht hergestellt werden. Eine Anbindung des geplanten Parkplatzes an den Furtweg soll nicht hergestellt werden. Die straßen-

rechtliche Widmung und die Anordnungen am Furtweg sollen aufrechterhalten bleiben.

ÖPNV

Das Änderungsgebiet liegt nicht im fußläufigen Einzugsgebiet bestehender Bushaltepunkte.

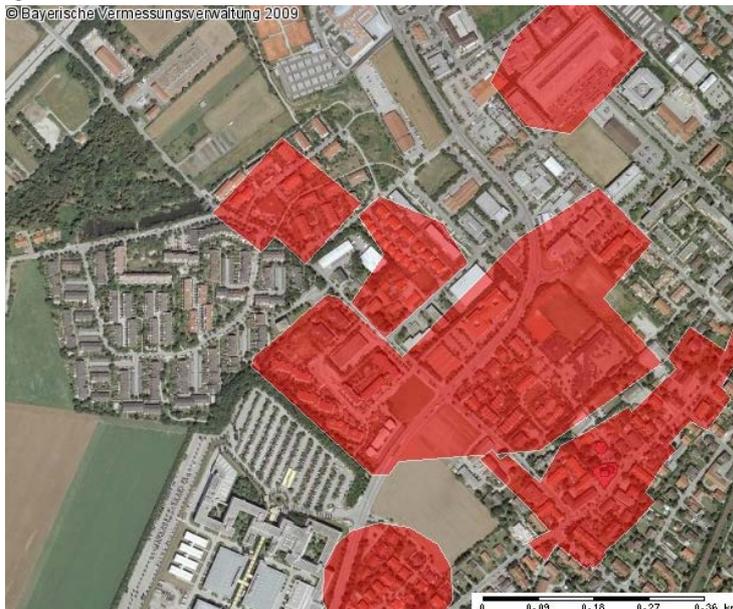
Bauverbotszone

Der Änderungsbereich liegt im Bereich der sog. freien Strecke der angrenzenden BAB 92. Daher sind die aufgrund des Bundesfernstraßengesetzes erforderlichen Bauverbotszonen von 40m Breite ab Fahrbahnrand nachrichtlich übernommen.

Denkmalschutz

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:

Lageübersicht



 Bodendenkmäler im oder in der Nähe des Planungsgebietes

- 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 Si-

cherung 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.

Die Errichtung von Tankstellen soll mittels Festsetzung im Bebauungsplan sowohl im Allgemeinen Wohngebiet (WA 30) als auch im Gewerbegebiet (GE 30) ausgeschlossen werden.

Auf die Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet ist im Bebauungsplan hinzuwirken.

3. Umweltbelange

Im Rahmen der Vorarbeiten zur Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erstellt.

In dem Umweltbericht wurde festgehalten, dass die voraussichtlichen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biotop zum Teil vorübergehend und im Wesentlichen als gering einzustufen sind. 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 Schutzgebiete zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Wohngebiete durch den Betrieb der Einrichtung des Parkplatzes) sind nicht erheblich und können durch entsprechende Maßnahmen gemindert 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.

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

Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtliche Situation wurde in den Gutachten der Fa. Müller BBM vom Dezember 2007, Januar 2008 und des Ing.-Büros Greiner vom Januar 2008 dargestellt. Eine weitere Studie des Büros Greiner vom Ap-

ril 2008 gibt über die Einwirkungen der Umspannstation der EON AG Auskunft.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde mittels eines schalltechnischen Verträglichkeitsgutachtens der Einfluss der verschiedenen Lärmquellen untersucht und geprüft, unter welchen Umständen dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet gewährleistet werden können. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind dem Bericht Nr. 213049 / 2 vom 03.05.2013 des Ing. Büros Greiner zu entnehmen, welcher Bestandteil der Begründung ist.

Das Baugebiet liegt im Einflussbereich verschiedener Lärmquellen:

- Autobahn BAs 92 im Norden,
- geplante gewerbliche Nutzung auf den Flächen nördlich des Andreas-Danzer-Wegs,
- bestehende gemischte Nutzung auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 1151/3,
- Umspannwerk der E.ON AG nordöstlich des Plangebietes
- Parkplatz BallhausForum östlich des Baugebietes.

Der Bericht schlägt zahlreiche aktive und passive Immissionsschutzmaßnahmen vor wie:

- Erweiterung des bestehenden Lärmschutzwalls südlich der Parkplatzerweiterung des BallhausForums entlang der Westgrenze des Parkplatzes und der Südgrenze des Umspannwerks,
- Grundrissorientierung der im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes geplanten Wohngebäude von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer),
- Luftschalldämmung von Außenbauteilen innerhalb des gesamten Plangebietes für alle Gebäudefassaden mit einem Gesamtschalldämm-Maß von $R'_{w, res} > 35$ dB für die Außenbauteile sowie
- fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen.

Der Bericht kommt zu dem Fazit, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 für ein Wohngebiet nordöstlich des Furtwegs bestehen, sofern die oben genannten Auflagen zum Immissionsschutz entsprechend beachtet werden.

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

Die Auflagen des Schallschutzgutachtens sollen im Zuge der Bebauungsplanung befolgt werden. Falls darüber hinaus noch weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, sind diese nicht auf Kosten der Bayernwerke AG und nicht auf dem Grundstück des Umspannwerks durchgeführt werden.

Umspannwerk der Bayernwerke AG

Im Umfeld des Planungsbereichs sind Einrichtungen der Bayernwerk AG vorhanden. Das Umspannwerk besitzt Bestandsschutz.

Der Immissionsschutzgutachter weist daraufhin, dass möglicherweise ein Tonhaltigkeitszuschlag in Höhe von 3 dB(A) für die Geräusche aus dem Umspannwerk nicht berücksichtigt wurde. Die Prüfung der Untersuchungen Be-

richt Nr. 213049 / 2 vom 03.05.2013 sowie 207111 / 4 vom 23.04.2008 (Messung Umspannwerk) zeigt, dass im vorliegenden Fall die Berücksichtigung eines Tonhaltigkeitszuschlages für die Immissionen an der geplanten Wohnbebauung nicht erforderlich ist. Zwar wurden für das reine Transformatorengeräusch pegelbestimmende Frequenzen bei 100 Hz und 200 Hz festgestellt, maßgeblich für die Höhe der berechneten Immissionen an der geplanten Bebauung sind jedoch die Axialventilatoren (breitbandiges Geräusch) zur Kühlung der Transformatoren. Das Axialventilatorengeräusch liegt deutlich über dem Transformatorengeräusch. An der geplanten Bebauung in ca. 100 m Entfernung ist daher von keinen hervortretenden Einzeltönen durch das Transformatorengeräusch auszugehen und daher kein Tonhaltigkeitszuschlag zu vergeben. Zudem liegt die Grundgeräuschbelastung aufgrund des Autobahnverkehrs auch nachts immer über dem Transformatorengeräusch (auch nach etwaiger Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen an der Autobahn).

Telekommunikationsinfrastruktur

Am Rande des Planungsgebiets ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen sind zurzeit nicht vorgesehen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht um das Plangebiet zu versorgen. Es sind umfangreiche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich.

110-kV-Kabel. Fernmeldekabel der Bayernwerk AG

Entlang des Geltungsbereiches verläuft im Furtweg ein 110-kV-Kabel sowie auf gleicher Trasse ein Fernmeldekabel der Bayernwerk AG. Die Schutzzonebreite des 110-kV-Kabels beträgt für Bebauung und Aufgrabungen jeweils 3,00 m rechts und links der Trassenachse. Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzeln Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone je 2,5 m („Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln).

Hinsichtlich der in der angegebenen Schutzzone bestehenden Bau- bzw. Pflanzbeschränkungen sollen im Zuge der weiteren Planung der Bayernwerk AG alle Pläne für Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen rechtzeitig zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzeln Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone je 2,5 m („Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln).

Grundwasserfluranstandes

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Grundsätzlich müssen genaue Angaben zum Höchsten Grundwasserstand (HHW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden.

4. Änderung

4.1 Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets (WA/30) in nördlicher Richtung. Darstellung von Immissionsschutzmaßnahmen an der östlichen und nördlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebiets.

Begründung

Zur Schließung einer Baulücke und Abrundung des Wohnbaubestandes wird eine Erweiterung des Wohnbaugesbietes bis an die südliche Grenze des Gewerbegebietes (GEE/30) die Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet.

4.2 Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Baugesetzbuch an der östlichen Grenze des Wohnbaugesbiets (WA/30).

Begründung

Im Flächennutzungsplan werden an der östlichen Flanke des Allgemeinen Wohngebiets Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt (Ausgleichsflächen).

5. Ausgleichsfläche

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich zu erbringen (§ 1 a BauGB). Entsprechend der Eingriffsschwere wird der Ausgleichsbedarf auf 0,25 ha festgesetzt.

Eingriff – Ausgleich

Entsprechend den Festlegungen des § 1a Abs. 3 BauGB ist für das Baugebiet die Eingriffsregelung nach dem Regelverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU, 2003) anzuwenden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen.

Die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses ist Bestandteil des Umweltberichts. Es ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 2.534 m².

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flächen innerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt: Fl.Nr. 1145,1146, 1147,1148 und 1149 Gemarkung Unterschleißheim. Die Ausgleichsflächen und die auf ihnen durchzuführenden Maßnahmen sind planerisch und textlich festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche wird durch Pflanzung von Obstgehölzen aus alten Kultursorten als extensiv genutzte Streuobstwiese angelegt. Die Vorgehensweise bei der Pflege der Obstgehölze und der Nutzungsextensivierung der bestehenden Grünlandfläche sind textlich festgesetzt. Für die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden in den Pflanzlisten der textlichen Hinweise verschiedene Arten empfohlen. Die Ausgleichsflächen und die auf ihnen durchzuführenden Maßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss mit der Unteren Naturschutzbehörde weiter abgestimmt.

6. Flächenbilanz

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

Art der Nutzung	Bestand in ha	Änderung in ha
Grünflächen	1,05	0,98
Allgemeines Wohngebiet	1,2	1,27
Gemeinbedarfsfläche	0,94	0,94
Gesamt	3,19	3,19
Ausgleichsfläche gem. § 1 a BauGB		0,25

Unterschleißheim, 13.10.2014

Christoph Böck
Erster Bürgermeister