

Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim  
25. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teil IV b für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 137 b „Sondergebiet für soziale, kulturelle und kirchliche Zwecke nördlich des Wegs Am Weiher“

## 1. Ursprüngliche planungsrechtliche Situation

### 1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen. Im westlichen Bereich befindet sich ein Landschaftsbestandteil gem. Art. 13 BayNatSchG. Das im Westen der Stadt Unterschleißheim liegende Planungsgebiet, unmittelbar östlich der BAB 92, wurde zuletzt durch die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes - in 5 Teilen planungsrechtlich dargestellt - für eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet. Der Planungsbereich ist bisher ohne bauliche Nutzung geblieben. Weitere Grundstücke, im südwestlichen Bereich, werden für Freizeitanlagen, darunter auch Kleingärten, genutzt. Der Bereich wurde in der Vergangenheit als vorübergehender Überlaufparkplatz durch die Besucher des Unterschleißheimer Sees genutzt. Im Osten wird die Fläche durch den Furtweg erschlossen, im Südwesten durch den Weg Am Weiher. Der Planungsbereich ist fußläufig im Süden und Osten durch ein Netz wichtiger Geh- und Radwegeverbindungen erschlossen.

#### Lageübersicht



Lage des Planungsbereiches

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,23 ha, welche bisher überwiegend als Abladefläche genutzt wird.

## 1.2. Übergeordnete Planungen und städtebauliche Grundsätze

Bei dieser Änderung ist die Planung an folgende übergeordnete Zielsetzungen und städtebauliche Grundsätze gebunden:

Das Planungsgebiet liegt im städtebaulichen Gefüge Unterschleißheims. Der bisher rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan Unterschleißheim gibt für diesen Bereich einer gewerblichen Nutzung den Vorrang. Gemäß den Geboten einer ausgeglichenen sozialen und kulturellen Vielfalt ist die Stadt gehalten, die von den Vereinen und Religionsgemeinschaften festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge zu genügen und auch städtebaulich einen Raum zu geben.

Die islamische Gemeinde rund um den Fatih Moscheeverein e.V. unterhält seit langer Zeit einen Gebets- und Versammlungsort für die in Unterschleißheim lebenden Muslime. Dieser befindet sich noch in den Räumlichkeiten des Hotels am Rathausplatz. Da die Räumlichkeiten jedoch schon seit langem zu klein sind und der Mietvertrag zum 31.03.2015 ausläuft, hat die muslimische Gemeinde bereits Anfang 2013 ein Grundstück hinter dem Unterschleißheimer Weiher, südwestlich angrenzend an den Furtweg, direkt vor der Autobahnbrücke Richtung Unterschleißheimer See, von der Stadt erworben.

Da der Fatih Moscheeverein e.V. derzeit nicht über die notwendigen Mittel für die Errichtung einer Moschee verfügt, wird zunächst eine Übergangslösung angestrebt, in deren Rahmen die muslimische Gemeinde auf dem von ihr erworbenen Grundstück eine Containeranlage aufstellen möchte, die als Gebets- und Vereinsstätte dienen kann. Dazu hat der Stadtrat am 16.12.2014 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

Dieser Bebauungsplan ist als vorgezogener Teil-Bebauungsplan des Bebauungsplans Nr. 143 nordwestlich des Andreas-Danzer-Weges und der Straße „Am Weiher“ zu betrachten, dessen Aufstellung jedoch noch verschiedene Voruntersuchungen benötigt.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 932/5, welche vom Fatih Moscheeverein e.V. mit Notarsvertrag vom 07.02.2013 gekauft wurde sowie die südlich angrenzende Verkehrsfläche, welche das Grundstück erschließt.

Der Geltungsbereich bzw. das Grundstück Fl.Nr. 932/5 grenzt nördlich an die Fl.Nr. 932/4) an, für die der Fatih Moscheeverein e.V. ein Ankaufsrecht besitzt. Diese Fläche grenzt wiederum direkt an einen Revisionsweg auf Fl.Nr. 932 und die ca. 8,0 m hohe Wallanlage auf Fl.Nr. 932/1 an, welche die Bundesautobahn A 92 vom Grundstück trennt.

Das Grundstück wird im Süden von der Straße „Am Weiher“ erschlossen, welche im Zusammenhang mit einer größeren Gewerbegebietsausweisung nördlich des Andreas-Danzer-Wegs, ausgebaut werden soll.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft ein 3 m breiter Revisionsweg auf Fl.Nr. 932 am Böschungsfuß des Furtwegs. Der Furtweg steigt nach Norden zur Autobahnbrücke über die A 92 an und führt zum Unterschleißheimer See. An der Westgrenze des Geltungsbereiches liegt die Fl.Nr. 932, welche sich im Eigentum der Stadt Unterschleißheim befindet, aus der das Grundstück für den Moscheeverein herausgeteilt wurde.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form müssen ausgeschlossen bleiben, was bedeutet, dass alle Immissionen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, hinzunehmen sind. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 BGB in Verbindung mit § 906 BGB sind vom Bauherrn zu tragen. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Stadt oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten und ausschließlich auf Fremdgrund vorzusehen bzw. vorzunehmen.

### Umweltbelange

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung 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 Nutzung als Abladeplatz 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.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist keine Verschlechterung gegenüber der bisherigen Planung als Gewerbegebiet zu erwarten, da die Planungen des 6-streifigen Ausbaus der Autobahn eine Wall/Wand-Kombination von 9,0 m vorsehen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Wohngebiete durch den Betrieb der Einrichtung des Vereinsheims) sind nicht erheblich, da sie in beträchtlichem Abstand liegen und - falls erforderlich - durch entsprechende Maßnahmen gemindert werden können.

Negative Auswirkungen der Planung auf die geplanten benachbarten gewerblichen Nutzungen werden durch die Ausweisung des Sondergebietes nicht erwartet. Der Schwerpunkt der Aktivitäten des geplanten Zentrums findet nicht gleichzeitig zum werktäglichen Betrieb der künftigen gewerblichen Ansiedlungen statt. Deshalb ist nicht zu erwarten, dass Konflikte entstehen, welche nicht im Rahmen der jeweiligen Betriebsgenehmigungen abgestimmt werden könnten.

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 wurden diese Aussagen durch die Erarbeitung des Umweltberichtes geprüft und dem Flächennutzungsplan beigelegt.

### Ausgleichsflächen

Die Planungsfläche wird von einem dichten Gehölzbestand auf der Nordost- und Nordwestseite umgeben, auf der Planungsfläche selbst existieren jedoch

nur einige wenige Büsche auf der Nordwestseite, welche bei Durchführung der baulichen Maßnahmen entfernt werden können, da diese nicht unter die Baumschutzverordnung der Stadt Unterschleißheim fallen. Bei der Ermittlung des Eingriffs im Zusammenhang mit der Ermittlung der notwendigen Ausgleichsflächen, wird dieser Bereich jedoch hinsichtlich seiner höheren Ausgangsbewertung berücksichtigt.

#### Erschließung

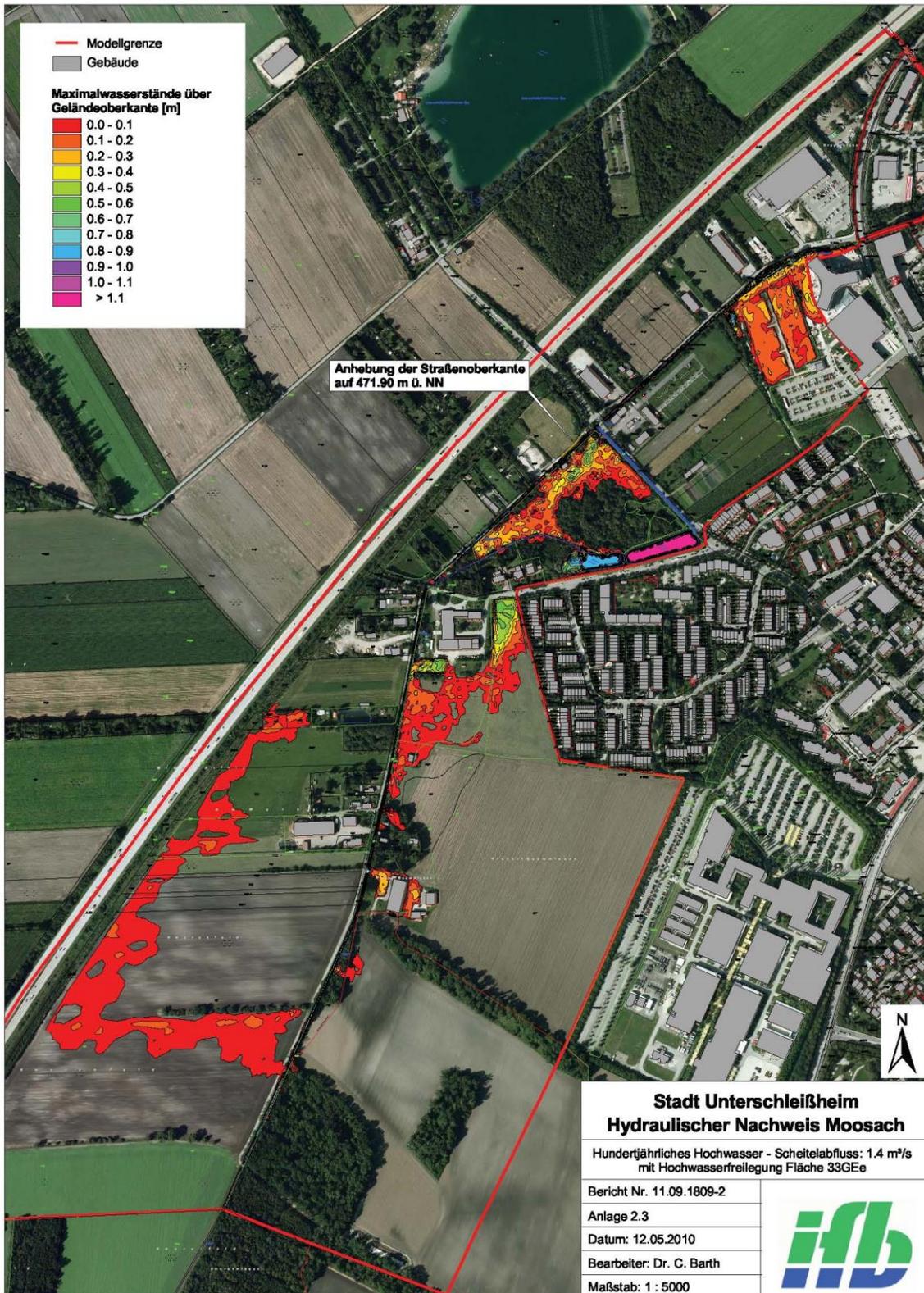
Die Autobahndirektion Südbayern weist darauf hin, dass der Geltungsbereich für die Umwidmung des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet das Grundstück mit der Fl. Nr. 932/5 umfasst, welches vom geplanten 6-streifigen Ausbau der BAB A 92 betroffen ist. Ein Privatweg wird als Zufahrt zu den Lärmschutzanlagen angelegt. Die Stadt Unterschleißheim hat im Zuge der Einwendungen zum Planfeststellungsverfahren für den 6-streifigen Ausbau zwischen dem Autobahndreieck M.-Feldmoching und dem Autobahnkreuz Neufahrn die Grundstücke mit den Fl.Nr. 932/4 und 932/5 an die D.I.T.I.B Türkisch-islamische Gemeinde Fathi Moschee verkauft. Dem Käufer würde durch den Bau des Weges die Errichtung des Islamischen Kulturzentrums unmöglich gemacht. Die Stadt Unterschleißheim hat mögliche Alternativen für den Wirtschaftsweg vorgeschlagen. Die Autobahndirektion Südbayern wird gemäß einer der beiden vorgeschlagenen Alternativen die Trassierung des Betriebsweges ändern.

#### Hochwasserschutz

Die Stadt Unterschleißheim verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan für diesen Bereich. Die Regierung von Oberbayern erließ mit Schreiben vom 02.03.2011 - AZ: 3.34.1 -4621 -M-29-6/10 die Genehmigung. Diese wurde am 24.03.2011 bekanntgemacht. In diesem Plan war die Ausweisung eines Gewerbegebietes vorgesehen. Im Gewerbegebiet sind keine Retentionsflächen im Sinne des Hochwasserschutzes vorgesehen. Im Zuge dieser Ausweisung sind in den Planunterlagen Hinweise hinsichtlich des Hochwasserschutzes enthalten. Diese sollen im Zuge der weiteren Bebauungsplanung Berücksichtigung finden (evtl. Straßen- und Geländeanhebung). Die Retentionsflächen entlang der Moosach, welche südlich und nördlich im geotechnischen Bericht vom Büro IB Eigenschenck vom 12.05.2010, Anlage 2.3 ermittelt wurden, sind Bestandteil der gesamten 25. Änderung des Flächennutzungsplans (5 Teile). Für den betreffenden Bereich wurde in diesem geotechnischen Bericht eine Anhebung der Straßenoberkante auf 471,90 m ü. NN vorgeschlagen. Diese Maßnahme ist im Zuge der Bebauungsplanung festzusetzen und bei der Straßenerstellung umzusetzen.

Im Hinblick auf eine wirksame Hochwasservorsorge und mögliche Auswirkungen der Klimaänderung wurde jedoch empfohlen im Bauleitplanverfahren Maßnahmen gegen einen Wasserzutritt zu treffen (Festsetzung des Erdgeschossniveaus und wasserdichte Ausbildung der Gebäude auf 30 cm über Gelände).

Für die Moosach, als oberirdisches Gewässer, wurden mögliche Überschwemmungsgebiete errechnet. Diese sind in der beigefügten Abbildung dargestellt (Anlage 2.3 des geotechnischen Berichtes: Hochwasserberechnung der Moosach vom 12.05.2010).



Im Süden des Untersuchungsgebietes tritt die Moosach linksseitig über die Ufer. Aufgrund des von der Moosach weg gerichteten natürlichen Gefälles setzt sich die Überflutung in geringer Höhe von überwiegend < 10 cm nach Westen bis zum Lärmschutzwall der Autobahn fort. Hiervon sind landwirtschaftliche Flächen bzw. das geplante Gewerbegebiet (GEe 33) betroffen. Rechtsseitig treten südlich der Straße „Am Weiher“ Überflutungen von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie von Freiflächen der im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesenen Flächen auf. Aufgrund der tiefen Lage der Grünflächen und Freilagerflächen im Bereich südlich der Straße „Am Weiher“ betragen die Überflutungen hier bereichsweise bis zu 0,5 m.

Im Bereich zwischen den Fischteichen und der Moosach werden Waldgebiete überflutet. Laut Auskunft der Stadt Unterschleißheim ist dies in diesem Bereich ein als Rückstauvolumen erwünschter Effekt.

Nördlich des Furtweges werden bis zur Flutmulde nordöstlich des Umspannwerkes, abgesehen von den unmittelbaren Uferbereichen, keine Flächen überflutet. Die Teile II und III der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes sind somit von dem untersuchten 100-jährlichen Hochwasser nicht betroffen. Im Bereich des renaturierten Bachlaufes östlich der Flutmulde werden die Uferbereiche der Moosach sowie die angrenzende Tennisplatzanlage überflutet. Für das neu errichtete Hotel an der Landshuter Straße besteht aufgrund von erheblichen Geländeaufschüttungen, die im vorliegenden DGM noch nicht berücksichtigt sind, keine Überflutungsgefahr. Der maximal am Austritt aus dem Modellgebiet ermittelte Durchfluss beträgt 0,93 m<sup>3</sup>/s.

Im Rahmen der weiteren Planung sind nähere Berechnungen durchzuführen und Vorkehrungen zum Erhalt, zum Schutz und zur Optimierung der benachbarten Überschwemmungsgebiete Am Weiher zu treffen und festzusetzen.

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

Die übergeordneten städtebaulichen Grundsätze gehen für diesen Bereich von einer längerfristigen städtebaulichen Umnutzung aus.

Die Stadt Unterschleißheim beabsichtigt mit dieser Planung für eine geordnete Ausübung von sozialen, kulturellen und kirchlichen Zwecken im Stadtgebiet zu sorgen.

Zur Wahrung des Siedlungscharakters sollen Grünflächen entlang des Andreas-Danzer-Wegs einen Schutz für das parallel verlaufende Gewässer (Moosach) bieten.

Damit eine ungehinderte Ausübung der Landwirtschaft erfolgen kann, ist bei der Errichtung der Erschließung auf 7 m Wegbreite zu achten.

Die Planung des Sondergebietes ist alternativlos. Mit dieser Ausweisung kommt die Stadt Unterschleißheim ihrer Vorsorgepflicht nach, den unbeplanten Außenbereich städtebaulich zu ordnen. Damit sichert dieses Sondergebiet die Ansiedlungen von Nutzungen, die sonst im übrigen Stadtgebiet nicht mehr möglich sind.

### **3. Änderung**

3.1 Teilweise Umwidmung eines Gewerbegebietes in Sondergebiet „Soziale, kulturelle und kirchliche Zwecke“. Darstellung von Grünflächen zur parallel verlaufenden Moosach. Darstellung von Grünflächen und Ausgleichsflächen in enger Bündelung zur parallel verlaufenden BAB A 92.

Parallel zum Weg Am Weiher werden Grünflächen ausgewiesen, die zur Sicherung der Erschließung des Gebietes dienen.

#### **Begründung**

Zur Verbesserung des Angebots an Flächen für „soziale, kulturelle und kirchliche Zwecke“ wird ein Sondergebiet ausgewiesen.

#### **Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Verkehrsgeräusche der BAB A 92. Das planungsgegenständliche Grundstück liegt hinter einem ca. 7,5 m - 8 m hohen Lärmschutzwall, der das Grundstück von den Lärmeinwirkungen der Autobahn abschirmt. Gegenüber der Ostseite ist ein gewisser Schallschutz durch die ansteigende Rampe zur Autobahnbrücke gegeben.

Im Rahmen der 25. Flächennutzungsplanänderung wurde von der Stadt eine Schallschutzuntersuchung in Auftrag gegeben, welche klären sollte, ob die mit der FNP-Änderung angestrebten Nutzungsarten schalltechnisch realisierbar erscheinen. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind dem Bericht Nr. 207111 vom 21.01.2008 des Ing. Büros Greiner zu entnehmen. Grundlage der Begutachtung war die Unterstellung eines 6-spurigen Ausbaus der BAB A 92, welche derzeit Gegenstand eines Planfeststellungsverfahrens ist. Durch die Ablehnung der 3. Startbahn für den Flughafen München-Erding ist jedoch davon auszugehen, dass der Ausbau der BAB 92 nicht kurzfristig realisiert wird, so dass die für den Bebauungsplan Nr. 143 angefertigte schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung noch vom derzeitigen Zustand ausgeht. (Bericht Nr. 213050/ 2 vom 03.05.2013 des Ing. Büros Greiner).

Die zum Bebauungsplan Nr. 143 erstellte schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 213050/ 2 vom 03.05.2013) des Ing. Büros Greiner untersucht die schalltechnische Verträglichkeit der darin geplanten Gebiete in Bezug auf die Verkehrsgeräusche der BAB 92. Dabei wurden die erforderlichen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgearbeitet. Diese schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung gilt auch für das hier vorgezogene Sondergebiet „kirchliche Nutzung“ bzw. den vorgezogenen Bebauungsplan mit der Nr. 137 b.

Aus dieser Untersuchung geht hervor, dass für das planungsgegenständliche Grundstück die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (tags 65 dB(A), nachts 55 dB(A)) in 12 m Höhe im nordwestlichen Bereich tagsüber geringfügig und nachts deutlich überschritten werden, jedoch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete eingehalten werden. Da die derzeitige Nutzung nur eine Wandhöhe von 4,0 m zulässt, ist davon auszugehen, dass selbst die Grenzwerte der DIN 18005 eingehalten werden. Für das GE-Gebiet wurden Emissionskontingente gemäß DIN 45691 festgelegt. Dabei wurde die Geräuschvorbelastung aus den umliegenden gewerblich genutzten Flächen berücksichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die immissionsschutzrechtliche Situation durch die Ausweisung des Sondergebietes für die geplanten benachbarten Nutzungen nicht verschlechtern wird. Der Schwerpunkt der Aktivitäten des geplanten Zentrums findet nicht gleichzeitig zum werktäglichen Betrieb der künftigen gewerblichen Ansiedlungen statt. Deshalb ist es nicht zu erwarten, dass Konflikte entstehen, welche nicht im Rahmen der jeweiligen Betriebsgenehmigungen abgestimmt werden könnten.

#### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)

Für eine Prüfung des Artenschutzes wird nachfolgend untersucht, ob durch die Verwirklichung der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG für die geschützten Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie bzw. für die Europäischen Vogelarten i. S. des Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sowie weitere streng geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung eintreten.

Nachweise aus ASK oder Biotopkartierung liegen nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vor.

Das Grundstück ist durch die unmittelbare Nähe zur nordöstlich verlaufenden Autobahn sowie der nordwestlich bestehenden Gewerbeflächen bereits relativ stark belastet. Auf den benachbarten südöstlichen Flächen wird zeitweise Aushub und Straßenbaumaterial gelagert. Insofern ist bereits ohne weitergehende (vogelkundliche) Untersuchungen erkennbar, dass sich nach Durchführung der Maßnahme innerhalb des Planungsbereiches keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Lebensraumausstattung ergeben.

Für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie und Arten nach Bundesartenschutzverordnung sind die Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt. Demnach ist keine Befreiung nach § 62 BNatSchG erforderlich. Das Projekt ist aus Sicht des speziellen Artenschutzes zulässig.

#### **4. Flächenbilanz**

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

<b>Art der Nutzung</b>	<b>Bestand in ha</b>	<b>Änderung in ha</b>
<b>Gewerbegebiet</b>	<b>1,08</b>	<b>0,86</b>
<b>Sondergebiet</b>	<b>0</b>	<b>0,22</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>0,01</b>	<b>0,01</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1,09</b>	<b>1,09</b>
<b>Ausgleichsfläche § 1 a BauGB</b>		<b>0,13</b>

Unterschleißheim, 21.05.2015  
21.07.2015

Christoph Böck  
Erster Bürgermeister