

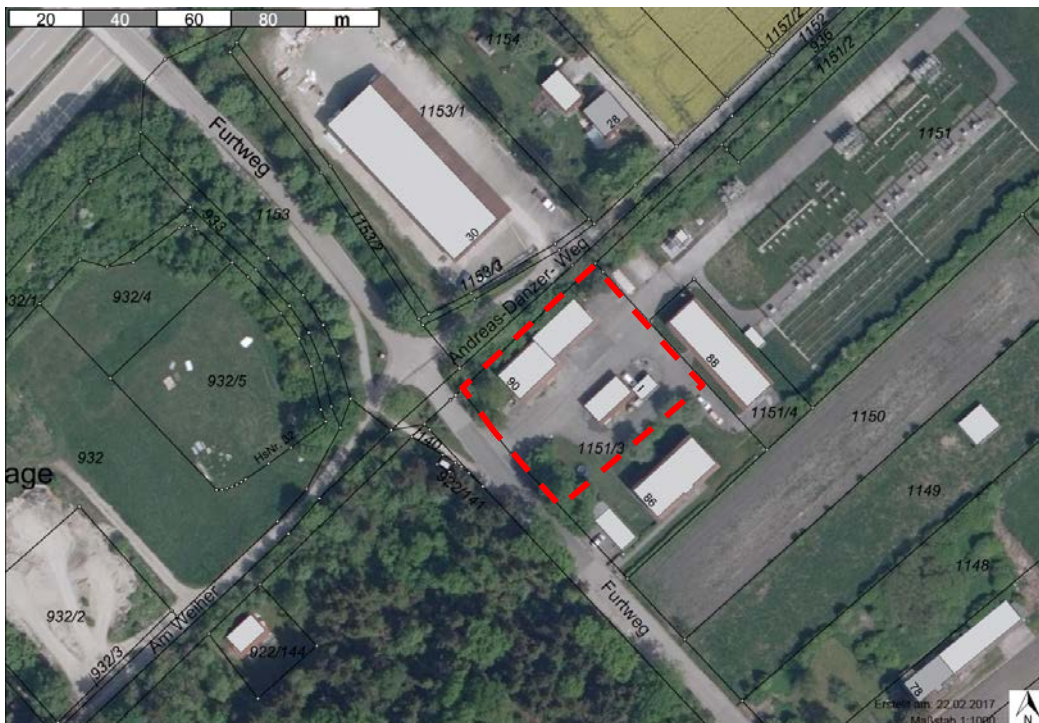
Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim 45. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungs- planes Nr. 152 „Sondergebiet Rettungsdienste Furtweg Nord“

1. Ursprüngliche planungsrechtliche Situation

1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen. Im westlichen Nachbarbereich befindet sich ein Landschaftsbestandteil gem. Art. 13 BayNatSchG. Das im Westen der Stadt Unterschleißheim liegende Planungsgebiet, unweit 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 zum Teil als Wohnstätte und Garage genutzt. Der Bereich wurde in der Vergangenheit z. T. für die Unterbringung von Bediensteten der Stadt Unterschleißheim genutzt. Im Westen wird die Fläche durch den Furtweg erschlossen. Der Planungsbereich ist fußläufig im Westen durch das Netz wichtiger Geh- und Radwegeverbindungen erschlossen.

Lageübersicht



 Lage des Planungsbereiches

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,22 Hektar.

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.

Die BRK-Bereitschaft Unterschleißheim strebt den Bau einer modernen Anlage für die Unterbringung von Rettungsfahrzeugen an. Die „Schnelleinsatzgruppe Behandlung“ unterstützt die rettungsdienstliche Versorgung bei Vorkommnissen mit einer großen Anzahl von Verletzten und Kranken. Sie gliedert sich in zwei Sanitätstrupps, bestehend aus einem Gerätewagen „Sanität“ und einem Mannschaftstransportwagen.

Der Standort der BRK-Bereitschaft Unterschleißheim befindet sich am nördlichen Furtweg auf dem Grundstück Fl. Nr. 1151/3. Da die vorhandenen Gebäude und Räumlichkeiten für die vielfältigen Aufgaben der Hilfsorganisation zwischenzeitlich zu klein sind und nicht mehr die aktuellen technischen und baulichen Standards erfüllen, soll das Gelände modernisiert werden. Im Mittelpunkt der Planungen steht der Neubau einer Fahrzeughalle mit Sozialräumen.

Der Standort der BRK-Bereitschaft Unterschleißheim soll durch den Bebauungsplan Nr. 152 überplant werden, um seine funktionsgerechte Weiterentwicklung sicherstellen zu können. Der Planbereich selbst und seine unmittelbare Umgebung sind zwar durch eine Streubebauung gekennzeichnet, das städtebauliche Leitbild sieht aber grundsätzlich eine Neuordnung und Entwicklung des Areals nördlich des Furtwegs vor, wobei der Schwerpunkt auf die Schaffung von Wohnbauflächen gelegt wird. Die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung sind im neuen Flächennutzungsplan dargestellt (Vorentwurf vom 07.10.2010).

Die Stadt Unterschleißheim verfolgt mit der vorliegenden Bauleitplanung das Ziel, den Standort der BRK-Bereitschaft Unterschleißheim planungsrechtlich zu sichern und funktionsgerecht neu zu ordnen. Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser wird im Parallelverfahren im Zuge der 45. Änderung geändert.

Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Nutzung an diesem Standort sind keine alternativen Flächen geprüft.

Seitens des Technischen Bauamtes der Stadt Unterschleißheim werden der Baubeginn für Ende 2017 und die Fertigstellung des Vorhabens bis zum 3. oder 4. Quartal 2018 angestrebt.

Umweltbelange

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein Umweltbericht erstellt.

In dem Umweltbericht wurde festgehalten, dass im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 oder unmittelbar benachbart liegen keine unter Schutz gestellten Teile von Natur und Landschaft (z.B. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete etc.). Auch sonstige

Schutzgebiete (z.B. Wasserschutzgebiete, gesicherte Überschwemmungsgebiete o.ä.) sind von der Planungsabsicht der Stadt Unterschleißheim nicht betroffen. 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 Garage nicht erheblich.

Die Nordwestgrenze des Plangebietes bildet der Gewässerlauf der Moosach. Der Gehölzuffersaum ist unter der Nummer 7735-0077-005 in der amtlichen Biotopkartierung als naturnahe Hecke erfasst. Die kartierte Gewässerbegleitflora wird durch die Planungsabsicht der Stadt aber nicht beeinträchtigt.

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt und bewertet gemäß §§ 2 und 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Planvorhabens. Er informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Zusätzlich dazu dient er nach dem Baugesetzbuch (BauGB) als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Planung durch die zuständigen städtischen Gremien.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 insgesamt eine überwiegend geringe Empfindlichkeit aufweist. Aufgrund der Vorbelastung des Plangebiets und des betroffenen Wirkraumes sind in der Folge des Bebauungsplans keine zusätzlichen nachteiligen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVPG bzw. gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und die bestehenden Nutzungen im Plangebiet selbst und im weiteren Planungsumfeld zu erwarten.

Zusammenfassung der erheblichen Umweltwirkungen:

Schutzgut Mensch

Beeinträchtigung durch Geräusche und sonstige Immissionen, die über die bestehende Vorbelastung hinausgehen Verlust an Erholungsraum und visuelle Beeinträchtigung: nicht betroffen

Pflanzen und Tiere

Verlust von Teillebensräumen für Tiere und Pflanzen gering betroffen: nicht betroffen

Boden

Beeinträchtigung der Bodenfunktion hinsichtlich des lokalen Wasserhaushaltes, Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung: nicht betroffen

Wasser

Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses durch Verlust an Infiltrationsfläche, Eingriff in den Grundwasserkörper: nicht betroffen

Luft und Klima

Beeinträchtigung des Geländeklimas durch Bebauung und Versiegelung, Erhöhung der Luftschadstoffe: nicht betroffen

Landschaftsbild /Ortsbild

Nachhaltige Beeinträchtigung des gegenwärtigen Orts- und Landschaftsbildes: nicht betroffen

Kultur- und Sachgüter

Verlust an Kultur- und Sachgütern: gering betroffen

Wechselwirkungen

Verstärkung der negativen Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen: nicht betroffen

Immissionsschutz

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 (südliches Wohngebiete durch den Betrieb der Einrichtung des Rettungsdienstes) 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.

Neben diesen vielfältigen Immissionen auf das Plangebiet, gehen von diesem andererseits auch Geräusche auf die Umgebung aus. Die Schallemissionen im Bereich des Sondergebietes „Rettungsdienst und Katastrophenschutz“ setzen sich im Wesentlichen aus gewerbeähnlichen Geräuschen zusammen, die durch Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten sowie durch den Betriebsverkehr, der von Einsatzfahrzeugen und Fahrzeugen von Mitarbeitern und Einsatzkräften hervorgerufen wird, entstehen. Für die Beurteilung der zu erwartenden Immissionsbelastung der Nachbarschaft wird auf die „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung“ zum Bebauungsplan Nr. 142, erstellt vom Ingenieurbüro Greiner, zurückgegriffen (Bericht Nr. 213049/2 vom 03.05.2013).

Unter Abschnitt 5. 3 des Gutachtens werden für das Grundstück Fl. 1151/3 hilfsweise Emissionskontingente nach der DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ in Ansatz gebracht, die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 152 festgesetzt werden, um sowohl den berechtigten Anspruch auf Schutz vor Gewerbelärm des ebenfalls auf dem Grundstück Fl. Nr. 1151/3 befindlichen Wohnhauses als auch den Schutzanspruch der im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 142 beabsichtigten Wohnbebauung sicherstellen zu können. Die zulässigen Emissionskontingente LEK in dB(A) je m² Fläche betragen 57 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts.

Eine Beurteilung von Verkehrsgeräuschen, die von der BAB 92 ausgehend auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 einwirken, war nicht Gegenstand der schalltechnischen Verträglichkeitsstudie, so dass diesbezüglich in der vorliegenden Planung keine sachgerechten Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden können.

Gleiches gilt für die Geräuschemissionen des unmittelbar benachbarten Umspannwerkes. Auf dem Gelände des Umspannwerks befinden sich zwei 40 MVA-Transformatoren. Von diesen gehen das übliche Transformatorengeräusch („Brummen“) sowie zeitweise die Geräusche durch Axialventilatoren zur Kühlung der Transformatoren aus. Die weiteren Anlagen des Umspann-

werks sind aus schalltechnischer Sicht für die geplante Nutzung nicht relevant.

Ausgleichsflächen

Die Planungsfläche wird von einem dichten Gehölzbestand auf der Nordseite umgeben. Bei der Ermittlung des Eingriffs im Zusammenhang mit der Ermittlung der notwendigen Ausgleichsflächen, wird dieser Bereich jedoch hinsichtlich seiner höheren Ausgangsbewertung berücksichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 152 ordnet die bereits bestehenden Nutzungen neu und sichert sie. Die Nutzungsbefugnisse werden insbesondere im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung in der Folge des Bebauungsplans Nr. 152 nicht in einem wesentlichen Umfang erweitert, so dass tatsächlich keine Eingriffe in Natur und Landschaft bewirkt werden. Ein bauleitplanerischer Ausgleich ist demzufolge für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 nicht erforderlich.

Hochwasserschutz

Für die Moosach, als oberirdisches Gewässer, wurden mögliche Überschwemmungsgebiete errechnet. Diese sind im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes dokumentiert. Das Planungsgebiet ist nicht vom Überschwemmungsgebiet berührt (Anlage 2.3 des geotechnischen Berichtes: Hochwasserberechnung der Moosach vom 12.05.2010).

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 der rettungsdienstlichen Versorgung im Stadtgebiet zu sorgen. 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 „Rettungsdienste“.

Begründung

Zur Verbesserung des Angebots an Flächen für die rettungsdienstliche Versorgung wird ein Sondergebiet ausgewiesen.

4. Flächenbilanz

Gemäß Flächennutzungsplanentwurf wurden für das Sondergebiet folgende Flächengrößen nach ihrer Art der Nutzung ermittelt:

Art der Nutzung	Bestand in ha	Änderung in ha
Gewerbegebiet	0,34	0,12
Sondergebiet	0	0,22
Gesamt	0,34	0,34
Ausgleichsfläche § 1 a BauGB		

Unterschleißheim, 02.02.2017

Christoph Böck
Erster Bürgermeister