

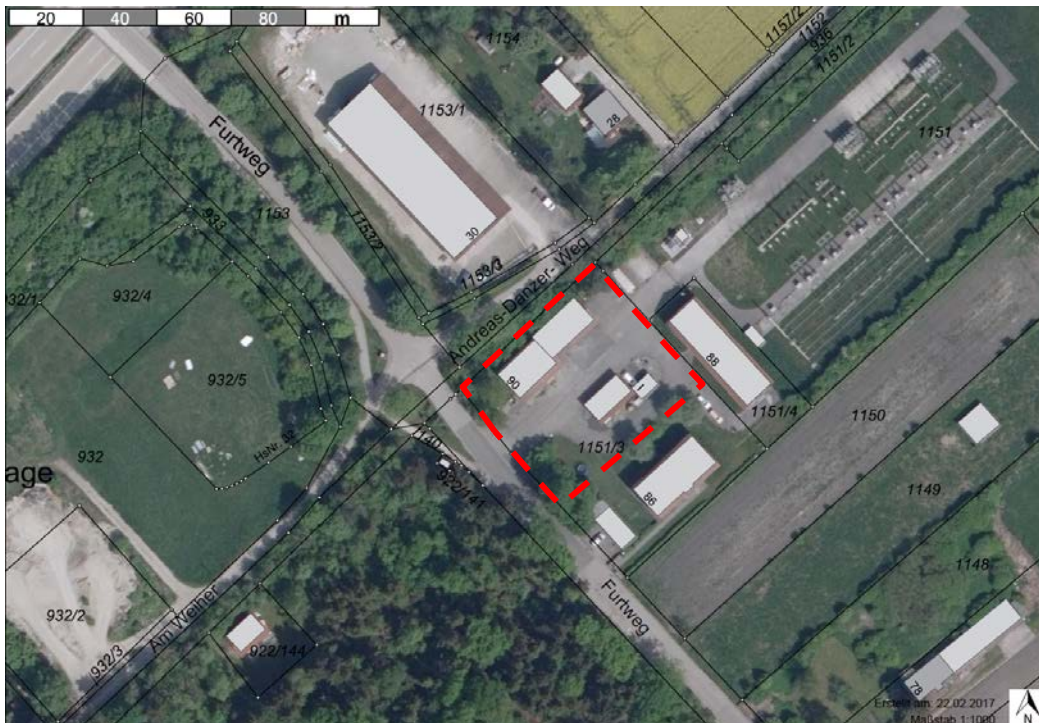
Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim  
 45. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungs-  
 planes Nr. 152 „Sondergebiet Rettungsdienste Furtweg Nord“

## 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.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nach § 2a Abs. 1 BauGB in einem Umweltbericht nach der Anlage zum

BauGB beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen und ist Trägerverfahren der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und ggf. erforderlicher, weiterer Prüfverfahren nach der Umweltgesetzgebung. Die Resultate der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis des Planvorhabens eingeflossen und werden im nachfolgenden Umweltbericht als einem gesonderten Bestandteil der Begründung zusammengefasst.

#### Zusammenfassung zum Umweltbericht (auf die Langfassung des Umweltberichtes als Anlage wird verwiesen.)

Die Stadt Unterschleißheim verfolgt mit der vorliegenden Bauleitplanung das Ziel, den Standort der BRK-Bereitschaft Unterschleißheim planungsrechtlich zu sichern und funktionsgerecht neu zu ordnen. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche erfolgt bestandsorientiert. Damit sich der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickeln kann, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

Der ca. 2.720 m<sup>2</sup> große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 mit integrierter Grünordnung liegt am westlichen Stadtrand von Unterschleißheim. Die Umgebung ist durch eine disperse Bebauung, landwirtschaftlich genutzte Flächen, Gehölzstrukturen und das Umspannwerk Unterschleißheim geprägt. Nutzungsbedingt ist das Gelände der BRK-Bereitschaft Unterschleißheim stark versiegelt. Freiflächen und Gehölzstrukturen befinden sich nur am Furtweg und entlang der Moosach.

Das Plangebiet ist durch Emissionen, die durch die umgebenden Nutzungen und den Straßenverkehr, insbesondere die BAB 92 München – Deggendorf bewirkt werden, vorbelastet. Die Belastungssituation wird sich in der Planfolge nicht verschlechtern. Die Nachbarschaft ist von der Neuordnung des Standortes der BRK-Bereitschaft Unterschleißheim betroffen. Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft sind durch Vorgaben zur Art der Nutzung einschließlich der Beschränkung des Emissionsverhaltens des Vorhabens angemessen gewahrt. Unterstützt werden diese Maßnahmen durch ausreichende Abstände zu den umgebenden Bestandsgebäuden sowie durch Höhen- und Gestaltungsfestsetzungen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Eingriffsmindernd werden Bepflanzungen im Bebauungsplan mit Erhaltungsbindungen versehen und Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Ein Kompensationserfordernis besteht nicht, da das Gelände derzeit bereits versiegelt ist und das bestehende Maß der baulichen Nutzung nicht in einem mehr als unerheblichen Umfang erhöht wird. Insoweit treten in der Planfolge keine Eingriffe in Natur und Landschaft ein. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung fanden die Belange des besonderen Artenschutzes eine hinreichende Berücksichtigung. Artenschutzrechtliche Konflikte, die zu durchgreifenden Hindernissen für den späteren Bebauungsplanvollzug führen könnten, sind nach derzeitiger Kenntnis auszuschließen.

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.

Tabelle 1: Zusammenfassung der erheblichen Umweltwirkungen:

Schutzgut	Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkung	Erheblichkeit
<b>Mensch</b>	Beeinträchtigung durch Geräusche und sonstige Immissionen, die über die bestehende Vorbelastung hinausgehen	nicht betroffen
	Verlust an Erholungsraum und visuelle Beeinträchtigung	nicht betroffen
<b>Pflanzen und Tiere</b>	Verlust von Teillebensräumen für Tiere und Pflanzen	gering betroffen
<b>Boden</b>	Beeinträchtigung der Bodenfunktion hinsichtlich des lokalen Wasserhaushaltes, Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	nicht betroffen
<b>Wasser</b>	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses durch Verlust an Infiltrationsfläche, Eingriff in den Grundwasserkörper	nicht betroffen
<b>Luft und Klima</b>	Beeinträchtigung des Geländeklimas durch Bebauung und Versiegelung, Erhöhung der Luftschadstoffe	nicht betroffen
<b>Landschaftsbild / Ortsbild</b>	nachhaltige Beeinträchtigung des gegenwärtigen Orts- und Landschaftsbildes	nicht betroffen
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Verlust an Kultur- und Sachgütern	gering betroffen
<b>Wechselwirkungen</b>	Verstärkung der negativen Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen	nicht betroffen

### **Denkmalschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **Anlagen der Bayernwerke AG**

#### 110-kV-Kabel:

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft das 110-kV-Kabel mit einer Schutzzone von 3,00 m beiderseits der Trasse (siehe beil. Spartenplan).

Hinsichtlich der in der angegebenen Schutzzone bestehenden Bau- bzw. Pflanzbeschränkungen machen wir darauf aufmerksam, dass uns die Pläne

für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind.

#### Umspannwerk Unterschleißheim:

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das Umspannwerk Unterschleißheim. Von einem Umspannwerk gehen unvermeidliche Geräuschemissionen aus, die größtenteils durch die Umspanner verursacht werden. Um den Bestandsschutz des Umspannwerkes nicht zu gefährden, können in dessen Umfeld nur solche Gebiete ausgewiesen werden, deren gemäß TA Lärm zugeordneter Immissionsrichtwert nicht überschritten wird. Gemäß Ihrer Nachricht vom 9. März 2017 handelt es sich hier um ein Sondergebiet ohne Wohnnutzung, das mit einem Gewerbegebiet vergleichbar ist. Somit ist der zukünftige Bestand und Betrieb unseres Umspannwerkes nicht gefährdet.

Es wird darauf hingewiesen, dass wegen des Bestandsschutzes der Anlagen ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht auf Kosten der Bayernwerk AG und auch nicht auf deren Grund durchzuführen sind.

#### Mittelspannungsanlagen und Niederspannungsanlagen:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich 2 Mittelspannungs- und 1 Niederspannungskabel.

#### Fernmeldekabel:

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen die Fernmeldekabel mit einer Schutzzone von 1,00 m beiderseits der Trasse.

Hinsichtlich der in der angegebenen Schutzzone bestehenden Bau- bzw. Pflanzbeschränkungen machen wir darauf aufmerksam, dass uns die Pläne für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind.

#### Wasserwirtschaft:

##### 1. Grundwasserspiegel.

Aufgrund der Nähe zum Gewässer ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel korrespondiert. Genaue Angaben zum höchsten Grundwasserstand (HHW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden.

##### 2. Niederschlagswasser

Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur dort zulässig, wo zwischen dem mittleren höchsten (MHGW) Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann.

##### 3. Lage am Gewässer

Das Planungsgebiet liegt an der Moosach (Gew. III. Ordnung).

Für diesen Gewässerabschnitt wurde im Zuge der 25. Flächennutzungsplanänderung im Auftrag der Gemeinde ein Überschwemmungsgebiet für ein statistisch 100-jährliches Hochwasserereignis berechnet.

Dieses Überschwemmungsgebiet reicht nach unseren Unterlagen, und entgegen der in der Begründung zum Flächennutzungsplan gemachten Aussagen, in einem kleinen Bereich in das überplante Gebiet hinein.

Gemäß § 77 WHG als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

Die ermittelten Überschwemmungsgebiete sind in den Bebauungsplan/ Flächennutzungsplan zu übernehmen. Das ermittelte Überschwemmungsgebiet bezieht sich auf ein statistisches 100-jährliches Hochwasserereignis. Dies bedeutet, dass bei selteneren Ereignissen eine Überflutung weiterer Bereiche nicht ausgeschlossen werden kann.

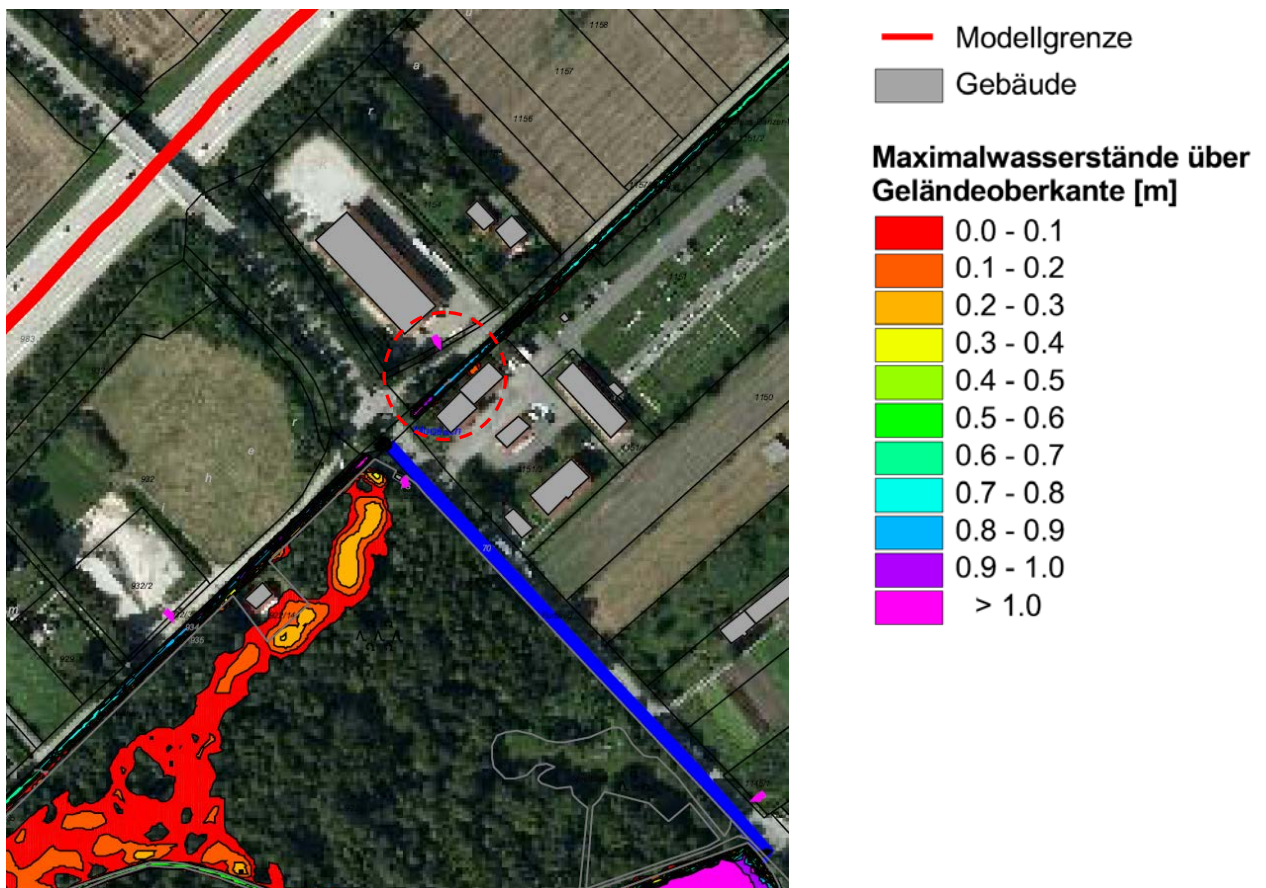
### Ausgleichsflächen

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 im nördlichen Bereich geringfügig vom Überschwemmungsgebiet berührt (Anlage 2.1 des geotechnischen Berichtes: Hochwasserberechnung der Moosach vom 05.07.2011).



Quelle: Geotechnischer Bericht vom 05.07.2011

## 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.

3.1 Darstellung eines Grünstreifens an der nördlichen Grenze des Sondergebietes als Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, Erhalt und Weiterentwicklung des Gehölzufersaums.

Begründung: Der vorhandene Gehölzufersaum entlang der Moosach, bestehend aus Gehölzen unterschiedlicher Art und Wuchsgröße, ist dauerhaft zu erhalten und weiterzuentwickeln (siehe Festsetzung 9.2.1 Bebauungsplan Nr. 152 „Sondergebiet Rettungsdienste“ i. d. Fassung vom 22.01.2018).

## 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
<b>Gesamt</b>	<b>0,34</b>	<b>0,34</b>
<b>Ausgleichsfläche § 1 a BauGB</b>		

Unterschleißheim, 02.02.2017  
08.05.2017

Christoph Böck  
Erster Bürgermeister