

Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim  
29. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 139  
"Sondergebiet Einzelhandel, Wohn- und Gewerbegebiet – Hollerner Feld"

### **Vorbemerkung**

Die Stadt Unterschleißheim verfügt über einen von der Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 20.08.1996 genehmigten Flächennutzungsplan, der in der Fassung der 3. Änderung vom 30.08.1995 für den Bereich Hollern am 10.10.1996 öffentlich bekannt und damit rechtswirksam gemacht wurde.

Am 21.08.2008 wurde vom Stadtrat die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 139 "Sondergebiet Einzelhandel, Wohn- und Gewerbegebiet – Hollerner Feld" beschlossen. Diese Änderung betrifft die Flurstücke 2112 und 2115/1. In diesem Bereich soll ein bestehendes Allgemeines Wohngebiet (WA 212) und eine Grünfläche in ein Sondergebiet – Einzelhandel und ein Gewerbegebiet umgewidmet werden.


Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 139 mit gleicher Bezeichnung aufgestellt.

### **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, unmittelbar westlich der Bundesstraße 13 ist noch unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Das geplante Sondergebiet Einzelhandel umfasst eine Fläche von ca. 0,52 ha und wird derzeit über die Südliche Ingolstädter Straße erschlossen. Die geplante Gewerbefläche ist ca. 0,12 ha groß.



 Planungsbereich

#### **1.2. Übergeordnete Planungen und städtebauliche Grundsätze**

Die Stadt Unterschleißheim ist ein Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich München. 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).

Gemäß Regionalplan München soll eine Neuansiedlung von tertiären Arbeitsstätten an Standorten in städtebaulich integrierten Lagen mit ÖPNV-Anschluss erfolgen (RP München B II (z) 5.2.5).

Die Stadt Unterschleißheim ist im Regionalplan München als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen und für die Ansiedlung des geplanten Vorhabens grundsätzlich geeignet, da dies der Schaffung weiterer Dienstleistungen des Grundbedarfs innerhalb des Stadtgebiets dient.

Ferner liegt der Standort in einem gut angebundenen Gebiet, so dass davon auszugehen ist, dass der künftige Einzelhandelsbetrieb eine wichtige Funktion für die Nahversorgung der alten und neu entstandenen Wohngebiete leisten wird.

### 1.3 Landesplanerische Beurteilung

Im Rahmen einer Anfrage für das Sondergebiet Einzelhandel wurde von der Regierung von Oberbayern festgestellt, dass sich der Standort in einer städtebaulich integrierten Lage befindet, da er unmittelbar an den in Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Ferner wurde die Stadt angehalten im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens den Standort städtebaulich zu entwickeln. Hinsichtlich der Sortimentswahl und des Betriebstyps wurde festgestellt, dass der zu erwartende Umsatz des Vollsortimenters ca. 7 % der Kaufkraft für Waren des kurzfristigen täglichen Bedarfs entspricht. Somit liegt das Vorhaben deutlich unterhalb der durch das Landesentwicklungsprogramm festgelegten Obergrenze von 25 %. Aus diesen Gründen ist eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit benachbarter Orte bzw. eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung nicht zu erwarten (Schreiben der Reg. v. Oberbayern v. 16.07.07).

Da das Projekt grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung entspricht, ist eine weitergehende landesplanerische Überprüfung nicht erforderlich (Schreiben der Reg. v. Oberbayern v. 16.07.07).

## 2. Anlass und Ziel der Planung

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

Im bisher rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Unterschleißheim wird hinsichtlich einer städtebaulichen Zielsetzung deutlich, dass das Gebiet vorwiegend der Entwicklung von Wohnraum im Rahmen einer organischen Entwicklung dienen soll. Mit Hilfe der Integration eines Einzelhandelsstandortes im städtebaulichen Gefüge wird darüber hinaus dem Wunsch ansässiger Bevölkerung Rechnung getragen, moderne Absatzbetriebe in wohnungsnahen Standorten finden zu können. Das Planungsgebiet liegt im städtebaulichen Gefüge Unterschleißheims und somit übernimmt der geplante Markt auch die Grundversorgung für ein großes Einzugsgebiet.

Im Jahre 1996 wurde die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Unterschleißheim in der Fassung vom Mai 1991 rechtswirksam. Das bis zu diesem Datum als Landwirtschaftsfläche genutzte Areal sollte als Wohnbaufläche umgewidmet werden. Das im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erstellte Schallschutzgutachten zeichnete eine Zunahme der Lärmbelastigungen in den südlichen Bereichen auf. Somit war die Ausweisung des Wohngebietes nur bedingt bis zur südlichen Gebietsspitze möglich. Um die Fläche und die Infrastrukturausstattung optimal nutzen zu können, wurde im Zuge der Bebauungsplanung die Ausweisung eines Gewerbegebietes in Aussicht gestellt. Im Bebauungsplan wird im Umgriff des Gewerbegebietes Platz für einen Bauraum festgesetzt. Ferner sind gemäß Bebauungsplanentwurf im Gewerbegebiet die in § 8 Abs.2 Satz 1 (Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe), Satz 3 und 4 genannten Nutzungen, sowie die in Abs.3 Satz 2 und 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen ausgeschlossen. Somit sind Beeinträchtigungen aus den gewerblichen Tätigkeiten für das geplante Wohngebiet im Norden nicht zu erwarten.

Für die geplante Gewerbefläche wird von der Planung folgende Aussage getroffen:

- Das Gewerbegebiet soll vorwiegend der Ansiedlung von nicht störenden Dienstleistungsbetrieben dienen.
- Schaffung von flächenintensiven Nutzungen, wo städtebaulich geboten.
- Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Ausweisung des Sondergebiets und des kleinräumigen Gewerbegebietes bietet die Chance, eine Einrichtung der wohnnahen Grundversorgung und weitere Dienstleistungsbetriebe anzusiedeln und dadurch eine Verbesserung der Wohnverhältnisse sowohl für die im Bereich Hollern neu geschaffenen Wohngebiete als auch für den alten Ortsteil Lohhof herbeizuführen.

Da die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans (Allgemeines Wohnen und Grünfläche) der geplanten Nutzung 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 östlichen Rand des Stadtgebietes, unmittelbar an der Bundesstraße 13. Das Grundstück ist bisher unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Das Gesamtgebiet liegt im Umgriff des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 139 „Sondergebiet Einzelhandel, Wohn- und Gewerbegebiet – Hollerner Feld“. Die Erschließung erfolgt über die Südliche Ingolstädter Straße.

Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt als Allgemeines Wohngebiet (WA/212) und Grünfläche zur Stadtrandgestaltung ausgewiesen.

### **4. Änderung**

4.1 Teilumwidmung eines Allgemeinen Wohngebiets in Sondergebiet Einzelhandel und Gewerbegebiet gemäß den Plandarstellungen

Zur Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs und eines gewerblichen Betriebes wird der südliche Teil des Allgemeinen Wohngebiets (WA/212) in Sondergebiet Einzelhandel und in ein Gewerbegebiet umgewidmet. Diese Darstellung entspricht der durch die Bebauungsplanfestsetzungen erwünschten baulichen Nutzung der Flächen gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung.

## Erschließung

### Motorisierter Individualverkehr

Mit der Südlichen Ingolstädter Straße und der Freisinger Straße ist das Änderungsgebiet durch mehrere Zufahrten angebunden.

### ÖPNV

Das Änderungsgebiet liegt am Rande des fußläufigen Einzugsgebiets der Buslinie 219 A Garching-Hochbrück–Unterschleißheim. Die Linie verkehrt montags bis freitags von ca. 5.30 bis 0.00 Uhr durchgängig im 20-Minuten-Takt. Samstags ist sowohl der Bedienungszeitraum als auch die Taktdichte reduziert. Die Stadt Unterschleißheim ist derzeit bemüht, die Erreichbarkeit der geplanten Einrichtungen mit dem ÖPNV zu verbessern.

### Immissionsschutz

Das Gebiet wurde im Rahmen der 3. Flächennutzungsplanänderung „Hollern“ durch das Gutachten der Fa. Müller-BBM v. 17.07.1993 untersucht. Aktuellere Daten wurden durch das Büro Möhler und Partner im Gutachten vom März 2009 ermittelt.

Gemäß Bebauungsplan wird das Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung (GEe) festgesetzt. Neben den Nutzungsbeschränkungen laut § 8 Abs.2 Satz 1 (Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe) werden auch die nach Abs.3 Satz 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen ausgeschlossen. Die Lärmemission darf 60dB(A) am Tag und 50dB(A) in der Nacht nicht überschreiten (§ 2 Abs. 3 Bebauungsplan in der Fassung von 24.11.2008).

Im Sondergebiet SO sind die zu den allgemeinen Wohngebieten WA angrenzenden Fassaden als schalltechnisch geschlossene Wandkonstruktion auszuführen (§ 11 Abs. 1 Bebauungsplan in der Fassung von 24.11.2008).

Die durch das Sondergebiet (Vollsortimenter einschl. Parkplatz) ausgelösten Schallemissionen sind durch geeignete Maßnahmen dahingehend zu reduzieren, dass nur innerhalb der zulässigen Werte Beeinträchtigungen der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete auf dem Planungsgebiet und den angrenzenden Reinen Wohngebieten auf der gegenüberliegenden Seite der Südlichen Ingolstädter Straße auftreten (Hinweise, Abs. 1 Bebauungsplan in der Fassung von 24.11.2008).

### Wasserwirtschaft

Wasserwirtschaftliche Belange sollen im Rahmen der Bebauungsplanung Berücksichtigung finden. Insbesondere der Umgang mit Niederschlagswasser bedarf einer Reihe von Festsetzungen im Bebauungsplan als vorsorglichen Wasserschutz. Bei der Entwässerung von unverschmutztem Niederschlagswasser von Dächern und Verkehrsflächen ist auf eine Versickerung vor Ort zu achten. Zufahrten, Wege und Stellflächen sollen so hergestellt werden, dass sie die Durchlässigkeit nicht übermäßig verringern und damit den Wasserkreislauf nicht gefährden. Das Arbeitsblatt A 138 (Versickerungsanlagen) und das Merkblatt M 135 (Gewässerverträglichkeit) sind bei der Bemessung von Versickerungsanlagen zu berücksichtigen.

Bei der Errichtung von Tiefgaragen sind Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers zu beachten. Wassertechnische Vorschriften sollen vor der Ausführung mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt werden.

## Denkmalschutz

Das Gebiet befindet sich im Umfeld von Bodendenkmälern: D 17735-0088. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich Bodendenkmäler innerhalb des Planungsgebietes befinden. Es wird auf die Pflichten des § 8 Abs. 3 DSchG hingewiesen.

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.

## **5. Umweltbelange**

Hinsichtlich der Natur- und Landschaftsschutzbelange wurde im Rahmen des Bebauungsplanes ein Umweltbericht erstellt, welcher, mit geringen Änderungen, auch Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung werden soll.

Laut Umweltbericht umfasst das Planungsgebiet eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer ökologischer Bedeutung. Der Bebauungsplan legt den Standort eines gewerblich genutzten Punktbaus und eines Vollsortimenters zur wohnortnahen Versorgung der angrenzenden Wohngebiete fest.

Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen der Planung für Flora und Fauna zwischen hoch bis gering eingestuft. Hierzu sind Vorkehrungen zum Ausgleich im Rahmen der Planung (Bebauungsplanung) zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind durch die bereits vorhandene Bebauung nach Vollzug der Planung 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 und den Kundenparkplatz) sind nicht erheblich und können durch entsprechende Maßnahmen minimiert werden.

Die Umsetzung des Bauleitplanes verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft, die entsprechend ausgeglichen werden müssen. 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. Die erforderliche Ausgleichsfläche wurde im Bebauungsplanverfahren mit 5.624 m<sup>2</sup> errechnet. Die Ausgleichsfläche wird auf Fl.Nr. 873 im Bereich Riedmoos-Brennwiesen umgesetzt. Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Entwicklungsziel für diese Fläche wird im Rahmen der weiteren Überarbeitung des Umweltberichtes festgelegt.

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

## 6. Alternativen

Anderweitige Standorte und Konzepte wurden sowohl im Rahmen des vorausgegangenen städtebaulichen Wettbewerbs als auch durch ein Standortgutachten der Fa. CIMA vom März 2007 untersucht. Die Ausweisung der Gewerbefläche trägt der besonderen städtebaulichen Situation (Flächenverjüngung) und dem Wunsch einer zielgerechten Nutzung vorhandener Baupotentiale Rechnung.

Ein weiterer Grund, der für den Standort des Vorhabens spricht, sind die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen. An keinem anderen Standort könnte das Verkehrsaufkommen in geeigneter Weise aufgefangen werden. Die Flächenverfügbarkeit und die gute fußläufige und straßenmäßige Anbindung trägt zu einer nicht übermäßigen Belastung des Straßennetzes und der vorhandenen Umgebung bei.

## 7. Flächenbilanz

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

Art der Nutzung	Bestand in ha	Änderung in ha
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	2,637	1,89
<b>Grünfläche</b>	0,24	0,13
<b>Gewerbefläche</b>	0	0,19
<b>Sondergebiet Einzelhandel</b>	0	0,66
<b>Gesamt</b>	<b>2,87</b>	<b>2,87</b>
Ausgleichsfläche § 1 a BauGB		<b>0,5624</b>

Unterschleißheim, 20.04.2009  
20.07.2009  
13.09.2010

Rolf Zeitler  
Erster Bürgermeister