

Bekanntmachung

Datum 20. April 2023

Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Stadt Unterschleißheim hat in seiner Sitzung am 06.12.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“ gefasst und in seiner Sitzung am 09.05.2022 den Bebauungsplan-Entwurf gebilligt. Bei der gemeinsamen öffentlichen Sitzung am 11.10.2022 mit dem Umwelt- und Verkehrsausschuss hat der Grundstücks- und Bauausschuss die Stellungnahmen und Anregungen aus der letzten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung behandelt. Der Grundstücks- und Bauausschuss hat in der öffentlichen Sitzung am 20.03.2023 Ergänzungen zum Bebauungsplanentwurf gebilligt.

In Lohhof-Süd soll ein Mehrgenerationen-Campus mit Alten- und Pflegeheim sowie behindertengerechtes und betreutes Wohnen realisiert werden. In direkter Nachbarschaft plant die Stadt Unterschleißheim ein allgemeines Wohngebiet, Gewerbe- und Sondergebiet. In diesen Bereichen soll dringend benötigter Wohnraum, eine Einrichtung zur Kinderbetreuung, ein Lebensmittelvollsortimenter und Gewerbe entstehen. Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes werden planungsrechtliche Voraussetzungen für den Umbau der Gaststätte und den Sportplatz geschaffen. Zur Aufnahme des Verkehrs und zur Entlastung des bestehenden Wohngebiets Lohhof-Süd, wird eine Verbindungsstraße von der Kreuzstraße zur Stadionstraße entstehen. Östlich der neuen Verbindungsstraße wird ein Biotop angelegt. Das Verfahren findet als Regelverfahren nach BauGB statt und wird im Parallelverfahren mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Folgende Arten umweltrelevanter Informationen liegen vor:

Umweltbericht vom 20.03.2023

- Schutzgut Mensch

Auf das neue Plangebiet wirken künftig Geräusche aus dem angrenzenden Straßenverkehr, den östlich und südöstlich bestehenden Gewerbetrieben und der nördlich angrenzenden Sportanlage ein. Maßgeblich sind bei der Gesamtlärbetrachtung die entlang der neuen Verbindungsstraße sowie im Bereich der Kreuzstraße auftretenden Verkehrslärmimmissionen. Im Weiteren entstehen Schallimmissionen durch Anlagenlärm, wobei aufgrund der Vorbelastungen durch die bestehenden gewerblichen Betriebe, die im Osten und Südosten angrenzen, das Planungsgebiet mit hohen Gewerbegeräuschimmissionen beaufschlagt wird.

Für die Bereiche mit Überschreitung der Beurteilungspegel werden Festsetzungen zum Schutz der Bewohner und Bewohnerinnen gegen Lärm getroffen.

Für die angrenzenden Wohngebiete werden die Überschreitungen als geringfügig eingestuft. Im Südwesten werden die Immissionsgrenzwerte bereits ohne Umsetzung des Vorhabens leicht überschritten. Für die maßgebliche Überschreitung durch die nächtliche Nutzung des Parkplatzes der Behörden und Organisationen für Sicherheitsaufgaben werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

In Teilbereichen der westlichen Nachbarschaft verbessert sich aufgrund der abschirmenden Wirkung der geplanten Gebäude die Verkehrslärmsituation.

In Bezug auf Erschütterungen und elektromagnetische Felder sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da die Nähe von möglichen Quellen nicht gegeben ist.

Mit Umsetzung der Planung entsteht ein neues Wohnviertel mit öffentlichen und privaten Freiflächen und einem attraktiven Angebot an Aufenthalts- und Freiflächennutzungen unter anderem im Bereich der geplanten Sport- und Spielflächen im Norden des Gebiets, so dass der Erholungsbedarf gesichert ist.

- Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bei den Flächen im Planungsgebiet handelt es sich im Norden und Westen um intensiv genutzte und dadurch geringwertige Flächen (landwirtschaftliche Nutzung, Sportflächen). Das bestehende Biotop mit ruderalen Sukzessionsflächen wird als Fläche mittlerer Wertigkeit eingestuft. Hochwertige Bestände (Feldgehölze, Baumbestände) sind nur kleinflächig vorhanden. Durch die Planung kommt es zu Flächenverlusten. Über konfliktvermeidende und vorgezogene Maßnahmen können diese kompensiert werden. Es wird ein Großteil der bestehenden Biotopfläche überbaut, der verbleibende Flächenanteil allerdings langfristig erhalten und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert, so dass die Biotopvernetzungsfunction der Fläche weiterhin erfüllt werden kann.

- Schutzgut Boden

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, eine von ehemalige Kiesabbaufäche, die zum Teil als Mülldeponie genutzt oder mit Bauschutt bzw. Abräummaterial aufgefüllt wurde. Es ist geplant, dass im Zuge der Baumaßnahmen ein Großteil der später bebaubaren Fläche aufgefüllt und die Geländeoberkante um einen Meter angehoben wird. Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen und somit zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades. Seltene Böden sind von der Maßnahme nicht betroffen.

- Schutzgut Wasser

Innerhalb des Planungsgebiets sowie dessen näherem Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer. Mit Umsetzung der Planung sind keine Eingriffe in das Grundwasser geplant. Aufgrund der bestehenden Auffüllungen mit schadstoffbelasteten Materialien kann in diesen Bereichen kein Niederschlagswasser direkt versickert werden und wird daher außerhalb der Auffüllbereiche über geeignete Versickerungseinrichtungen abgeleitet und versickert. In Bereichen ohne Auffüllungen kann das anfallende Niederschlagswasser direkt über Rigolen versickert werden. Negative Auswirkungen auf das Grundwasser sind mit den vorgesehenen Maßnahmen nicht zu erwarten.

- Schutzgut Luft

Aktuell handelt es sich um ein Gebiet mit Bedeutung für die Kaltluftentstehung, das mit seinen offenen Feldfluren hohe Wärmeausgleichsfunktion aufweist. Mit Umsetzung der Planung werden zuvor offene Freiflächen versiegelt. Es kann allerdings nicht von einer klimatisch planungsrelevanten Verschlechterung der Situation ausgegangen werden. Eine Anbindung des Außenraums an das Siedlungsinnere ist über den Erhalt der östlich gelegenen Grünflächen weiterhin gegeben.

Projektbedingte Erhöhungen der Immissionsbelastung sind durch Zunahme der Verkehrsbewegungen im lokalen Umfeld zu erwarten. Hier bestehen allerdings Vorbelastungen durch die bereits bestehenden angrenzenden Straßen sowie die Gewerbe im Umfeld.

- Schutzgut Klima
Durch die mit der Umnutzung einhergehende Änderung der Oberflächeneigenschaften (Versiegelung, Bebauung usw.) ergeben sich allenfalls Auswirkungen auf das lokale Klima. Die geplanten Grünflächen und umfangreichen Baumpflanzungen wirken hierbei ausgleichend. Durch eine extensive Begrünung von Flachdächern erhöht sich der Regenwasserrückhalt, was sich positiv auf das lokale Klima auswirkt.
Von negativen Auswirkungen auf das globale Klima ist nicht auszugehen. Flächen mit einer hohen Klimaschutzfunktion, wie Wälder oder Moorböden und feuchte bis nasse Mineralböden sind von der Planung nicht betroffen.
- Schutzgut Landschaft
Durch die geplante Bebauung wird eine bestehende Baulücke geschlossen. Die geplante Bebauung verändert zwar das Ortsbild nördlich der Kreuzstraße, negative Auswirkungen auf das großräumige Landschaftsbild entstehen durch die höhenmäßig gestaffelte Bauweise allerdings nicht.
- Umweltbelang Klimaschutz (Energie)
Zur Deckung des Elektrizitätsbedarfs wird ermöglicht, dass im gesamten Planungsgebiet Dachflächen für Photovoltaik-Anlagen genutzt werden können. Durch die mögliche Ansiedlung von Einzelhandel im Gebiet und ein gut ausgebildetes Netz an Fuß- und Radwegen kann die Nutzung energieverbrauchender Verkehrsmittel reduziert werden. Eine geplante Bushaltestelle ermöglicht auf kurzem Weg die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs.
- Umweltbelang Abfälle und Abwasser
Die Entsorgung von Abfällen kann über den Landkreis München und seine Betriebe bzw. beauftragte Unternehmen geregelt werden, die Abwasserentsorgung über den Abwasserzweckverband Unterschleißheim, Eching, Neufahrn.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Für das Planungsgebiet gibt es keine Eintragungen von Boden- oder Baudenkmalen.
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Der Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, (2021), ermittelt. Der Nachweis erfolgt durch aufwertende Maßnahmen im Bereich der ausgewiesenen Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im östlichen Teil des Geltungsbereiches sowie auf externen Ausgleichsflächen.

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung wurde festgestellt, dass Pflanzenarten der besonders geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Einwirkungsbereich des Bauvorhabens nicht vorkommen.
Zum Lebensraumausgleich für Brutvögel ist eine Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erforderlich. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei keiner Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und bei keiner europäischen Vogelart gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahme, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.
- Anderweitige Planungsmöglichkeiten
Aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum unter anderem auch an Wohnformen wie betreutes Wohnen und Altenheime, ist es nicht möglich, auf die Umnutzung dieser Flächen zu verzichten. Im Rahmen der Flächennutzungsplan Gesamtfortschreibung hat eine Prüfung unterschiedlicher Standorte stattgefunden. Mit Umsetzung der Planung an diesem Standort kann zusätzlich die verkehrliche Situation im Bereich Lohhof-Süd verbessert werden.
Die Bebauungsplanung legt besonderen Wert auf einen Teilerhalt der bestehenden, naturschutzfachlich wertvollen Biotopfläche.
Im Rahmen regelmäßiger Planungstermine zur der Bebauungsplanung wurden verschiedene Nutzungsarrangements innerhalb des Quartiers geprüft. Auch für das städtische Wohngebiet wurden im Rahmen von Stadtratsworkshops verschiedenste Alternativen und Varianten geprüft.

Baugrund- und Altlastengutachten vom Juli 2018, Oktober 2019 und Februar 2023, Baugrund und Altlasten Untersuchungen im Zuge des Verfahrens zur Bebauungsplanaufstellung Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof Süd“

Verkehrsuntersuchung vom Dezember 2022, Verkehrszahlen Bestand und Prognose im Zuge des Verfahrens zur Bebauungsplanaufstellung Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof Süd“

Schalltechnische Untersuchung vom März 2023, schalltechnische Untersuchung mit Festsetzungsvorschlägen im Zuge des Verfahrens zur Bebauungsplanaufstellung Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof Süd“

Artenschutzbeitrag Fassung vom März 2023, Kartierungen und Habitats Untersuchungen über das Jahr 2021 hinweg im Zuge des Verfahrens zur Bebauungsplanaufstellung Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof Süd“

Erläuterungsbericht zu den naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen vom März 2023, Erläuterung zur Herstellung, Pflege und Bewirtschaftung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs mit Planunterlagen.

Versickerungsstudien vom Januar und März 2022, Untersuchungen zur Versickerung von Niederschlagswasser der Böden im Zuge des Verfahrens zur Bebauungsplanaufstellung Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof Süd“

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu umweltrelevanten Informationen:

- Landratsamt München SG Bau vom 17.08.2022, Empfehlungen zu Darstellung und Festsetzungen durch Planzeichen und Text.
- Landratsamt München SG Grünordnung vom 01.07.2022, Empfehlungen zu Bezugsflächen für Pflanzungen und Pflanzliste.
- Landratsamt München SG Immissionsschutz vom 29.07.2022, Empfehlungen zur schalltechnischen Untersuchung und Hinweise zu Gebietskategorien sowie Schallschutzmaßnahmen.
- Landratsamt München SG Naturschutz vom 30.06.2022, Einwendungen und Empfehlungen zur weiteren Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in Bezug auf artenschutzrechtlichen Beitrag und Kompensation / Ausgleich.
- Handwerkskammer vom 29.06.2022, Hinweis auf die dem Planungsgebiet angrenzende Betriebe und deren Schutz auf Bestand und Weiterentwicklung.
- Industrie- und Handelskammer vom 29.06.2022, Hinweis auf die Nichteinschränkung der benachbarten Betriebe in ihrer betrieblichen Tätigkeit sowie deren Entwicklung.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 23.05.2022, Hinweis auf Meldepflicht bei zu Tage tretenden Bodendenkmälern.
- Gemeinde Oberschleißheim vom 06.07.2022, Stellungnahme zur Kreuzstraße und der Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Freising zum Knotenpunkt an der B 13.
- Regierung von Oberbayern vom 07.07.2022, vorgelegte Bauleitplanung ist aus landesplanerischer Sicht raumverträglich, es wird um fachbehördliche Abstimmung zu den Belangen des Naturschutzes gebeten.
- SG Tiefbau Unterschleißheim vom 17.08.2022, Empfehlungen zur geplanten Verbindungsstraße und der Verkehrswege innerhalb des Planungsgebietes.
- Staatliches Bauamt Freising vom 22.06.2022, Stellungnahme zur Anbauverbotszone und Bushaltestellen an der Kreuzstraße.
- Amt für Ernährung, Landschaft und Forsten vom 14.06.2022, Hinweis auf Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen und als Wald darzustellende Flächen.
- Bund Naturschutz vom 19.07.2022, Stellungnahme zu Biotop, Artenschutz, Ausgleichsflächen, Bebauung, Altlasten, Regenwassernutzung, Stadtklima, Kleinklima, Verkehr, Immissionen durch Luft und Lärm.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“ in der Fassung vom 20.03.2023 liegt einschließlich Begründung mit Umweltbericht und umweltrelevanter Informationen zur Einsichtnahme in der Zeit

vom 28.04.2023 bis 02.06.2023

bei der Stadt Unterschleißheim, im Geschäftsbereich Bauleitplanung, Bauverwaltung, Umwelt (1.Stock) Valerystr. 1, 85716 Unterschleißheim während der allgemeinen Öffnungszeiten aus. Während dieser Zeit kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und Stellungnahmen zur dargelegten Planung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebringen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die



Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben. Ein Mitarbeiter des Bauamtes wird für Auskünfte und Erläuterungen zur Verfügung stehen.

Diese Unterlagen können auch im Internet auf der Homepage der Stadt Unterschleißheim unter <https://www.unterschleissheim.de/planen-bauen-wohnen-klimaschutz/bebauungsplaene/bebauungsplaene-im-verfahren.html> eingesehen werden. Auf die Richtlinie zum Datenschutz der Stadt Unterschleißheim www.unterschleissheim.de hinsichtlich der Verarbeitung personenbezogener Daten wird verwiesen.

Unterschleißheim, den 19.04.2023

Christoph Böck

Christoph Böck
Erster Bürgermeister



Ortsüblich bekanntgemacht:
Aushang vom 20.04.2023 Hz.:
Aushang bis 02.06.2023 Hz:

Kurzerläuterung:

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Unterschleißheim und grenzt im Süden an die Staatsstraße Kreuzstraße, im Westen an ein Wohngebiet und im Osten an ein Gewerbegebiet und darauf folgen die Bundesstraße 13.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 13,5 ha.

Von der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen sind die Flurstücke Fl. Nrn. 1088/11, 1122, 1122/1 1123, 1123/1, 1123/2, 1123/3, 1123/4, 1124, 1124/3, 1126, 1126/1, 1126/2, Teile des Flurstücks Fl. Nr. 1078, einen Teilabschnitt der Kreuzstraße mit den Fl. Nrn. 1144, 1127/3, 1127/4 sowie einen Teilbereich des Flurstücks Fl. Nr. 1127/1.

