

## 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des BP Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“

### Zusammenfassende Erklärung

#### Einleitung

Nach § 6 Abs. 1 BauGB bedarf der Flächennutzungsplan der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde und wird durch die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung rechtswirksam (§ 6 Abs. 5 BauGB). Dem Flächennutzungsplan ist nach § 6a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Aufstellungsverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Stadt Unterschleißheim verfügt über einen von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 04.01.1993 genehmigten Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 03.06.1991 am 18.02.1993 öffentlich bekannt und damit rechtswirksam gemacht wurde. Bei der neuen Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde das betreffende Baugebiet in Wohnbaufläche umgewidmet. Der Plan wurde mit Fassung 24.01.2022 vom Stadtrat festgestellt. Er wurde am 06.10.2022 vom Landratsamt München genehmigt und am 22.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Flächennutzungsplan ist zwischen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB rechtswirksam geworden, weshalb die Nummerierung der Änderungen von der 53. zur 2. Änderung zwischen diesen Verfahrensschritten angepasst wurde.

#### Vorhaben und Ziele der Bauleitplanung

Die Stadt Unterschleißheim liegt im Verdichtungsraum München, welcher einem hohen Bedarf an Wohnraum unterliegt. Die Stadt Unterschleißheim ist nach dem Landesentwicklungsprogramm gemeinsam mit den Gemeinde Eching und Neufahrn als Mittelzentrum ausgewiesen.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm ist bei der Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Innenentwicklung zu achten (Landesentwicklungsprogramm, Kap. B, Z 3.2). Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.

Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend und nach Möglichkeit durch Innenentwicklung, d. h. durch innerhalb im Zusammenhang bebauter Flächen, erfolgen. Das Planungsgebiet wird im Regionalplan als Hauptsiedlungsbereich dargestellt.

Das, im ehemaligen Gewerbegebiet der Stadt Unterschleißheim liegende Planungsgebiet beherbergt die seit nun mehr als 30 Jahren bebauten Grundstücke mit einer Parkplatzfläche für nicht mehr vorhandenen Gebäuden und den darin ehemals angesiedelten Betrieben.

Ziel der Planung ist ein Übergang zwischen einem Gewerbe- und den angrenzenden Wohngebieten sowie die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Um dies zu ermöglichen wird ein Urbanes Gebiet in dem Flächennutzungsplan dargestellt, welches städtebaulich den zuvor beschriebenen Übergang erfüllt und die Möglichkeiten für den dringend benötigten Wohnraum sowie die hierfür nötigen gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen schafft.

Der für dieses Gebiet vorgesehene Bebauungsplan-Entwurf sieht die Ausbildung von spannungs- und

damit abwechslungsreichen Straßen- und Freiräumen mit stark ausgeprägter Individualität, die durch ihre Lage und Charakteristik funktionale und räumliche Bezüge zu den umgebenden Bebauungsstrukturen aufnehmen, vor. Das Freiraumkonzept besteht im Erdgeschoß aus einem Netz von schmalen Verkehrsräumen (Gassen) mit Verengungen sowie kleineren und größeren platzartigen Aufweitungen. Einer der Plätze bildet den Eingangsbereich zum Quartier, ist stadträumlich auf die Freiraumachse des Business Campus ausgerichtet und ist für vielfältige Nutzungen ausgelegt. Die entlang der Gassen angelagerte Nutzungsmischung (Wohnen, kleinteiliges Gewerbe, Gastronomie etc.) ist Garant für eine urbane Atmosphäre. Zur Ordnung des Verkehrs wurde vom Umwelt- und Verkehrsausschuss ein Mobilitätskonzept beschlossen, welches die Angebote aller Verkehrssparten berücksichtigt.

#### Berücksichtigung der Umweltbelange im Verfahren

Im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens zum rechtsgültigen Flächennutzungsplan wurde ein Umweltbericht durch das Planungsbüro Dr. Schober GmbH erstellt. Dieser liegt in der Fassung vom 14.06.2023 vor. Dieser ist Bestandteil dieser Flächennutzungsplanänderung. Der Umweltbericht gibt zu den einzelnen Schutzgüter folgende Aussagen:

#### Schutzgut Mensch

Durch das Ingenieurbüro Kottermair GmbH erfolgte eine schalltechnische Betrachtung (März 2023). Die von der Gutachterin formulierten Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes für diesen Bereich. Überschreitungen der MI-Orientierungswerte bzw. Immissionsschutzwerte in Richtung Landshuter Straße sind durch bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung zu kompensieren.

In Bezug auf Erschütterungen / elektromagnetische Felder sind, aufgrund der Entfernung der S-Bahnlinie, keine negativen Auswirkungen bzw. Änderungen zu erwarten. In Bezug Erholungsfunktion findet durch die geplante Bebauung und Grüngestaltung eine Aufwertung statt, da die Fläche aktuell nicht zur Erholung genutzt wird. Aufgrund der Entfernung und Lage der Wohnhäuser zur geplanten Bebauung ist davon auszugehen, dass keine zu berücksichtigende negative Auswirkungen im Hinblick auf Verschattung und damit die natürliche Belichtung entstehen.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere und Artenschutz

Es gibt im Geltungsbereich keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz.

Die bestehende asphaltierte Parkplatzfläche stellt den größten Flächenanteil innerhalb des Geltungsbereichs dar. Diese Fläche wird von linearen Grünflächen durchzogen. Die Parkplatzfläche ist von drei Seiten von einem eingezäunten Wall mit gestuften, mittelalten Feldgehölz umgeben. Der markante randliche Gehölzbestand kann über die verbleibende Festsetzung als allgemeine Grünfläche erhalten werden. Der im aktuellen Flächennutzungsplan festgesetzte Gehölzbestand am östlichen Randbereich wird künftig Teil des urbanen Gebietes. Er ist für erforderliche Erschließungsmaßnahmen (Bushaltestelle, Fußweg) erforderlich.

Ergebnis der vorliegenden Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist, dass derzeit keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu erwarten sind. Jedoch wird empfohlen, Eingriffe in den umgebenden Gehölzbestand so weit wie möglich zu minimieren, um ihn in seiner Funktion als Lebensraum und Biotopverbund sowie aus ästhetischen und klimatischen Gründen zu sichern.

Für das Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Unterschleißheim. Für alle innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Baumarten, die dem Schutz dieser Verordnung, unterliegen und die beseitigt werden müssen, wird eine Befreiung von den Verboten der Baumschutzverordnung beantragt.

Zum Lebensraumausgleich für Brutvögel und Fledermäusen, der mit der Fällung von Bestandsgehölzen verbunden ist, ist eine Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) erforderlich.

#### Schutzgut Boden

Künstliche aufgeschüttete Böden sollten laut dem Gutachter entfernt und sachgerecht entsorgt werden. Hinweise auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel liegen gegenwärtig nicht vor.

Durch die geplante Umwandlung der Parkplatzfläche in ein Urbanes Gebiet entstehen auf dieser Fläche keine weitere Versiegelung. Allerdings werden Teile des Walls entfernt, hier finden jedoch auch Neuanpflanzungen statt. Auf der Parkplatzfläche selbst werden durch die Begrünung innerhalb der Wohnbebauung auch Flächen entsiegelt.

#### Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine dauerhaft wasserführenden Fließgewässer.

Bei der Errichtung der unterirdischen Bauteile ist ein Eingriff in das Grundwasser sowohl während des Baus, als auch nach der Fertigstellung möglich. Für die Bauphase kann lokal eine Bauwasserhaltung nötig werden. Entsprechende Festsetzungen und Hinweise zum Grundwasserschutz sind Bestandteil der Planung des Bebauungsplanes Nr. 160.

#### Schutzgut Luft / Klima

Durch die geplante Bebauung und einhergehende Versiegelungs- und wiederum Entsiegelungsprozesse können sich lediglich in geringem Umfang Auswirkungen auf das lokale Klima ergeben.

#### Schutzgut Landschaft

Das zukünftige Erscheinungsbild wird sich durch die Bebauung ändern und künftig teilweise im Orts- und Landschaftsbild in Erscheinung treten.

Der angrenzende Wall, welcher im Norden und Westen größtenteils erhalten bleibt, ist insgesamt dicht und hochgewachsen. Dieser wird auch künftig als wirksame Grünstruktur eine positive Wirkung ausüben, die Gebäude werden jedoch zukünftig auch über den Wall hinaus sichtbar sein.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Energie / Abfälle und Abwasser

Im Planungsgebiet befinden sich auf nordöstlicher Seite Teile des Bodendenkmals „Siedlung der späten Bronzezeit und Urnenfelderzeit, der späten Hallstatt- und Frühlatènezeit sowie des frühen Mittelalters“. Hier ist während der Baudurchführung möglicherweise eine archäologische Begleitung erforderlich. Im Bereich Energie / Abfälle und Abwasser ergeben sich wesentliche Änderungen im Vergleich zum Ist-Zustand, da derzeit aufgrund der Parkplatznutzung keiner dieser Bereiche betroffen ist.

#### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der Bebauungsplanung nach BayKompV berechnet. Dieser wird aufgrund der grünplanerischen Ziele (u.a. umfangreiche Dachbegrünung sowie Dachgärten, Baumpflanzungen) auf der Fläche selbst vollständig abgedeckt.

#### Gesetzlich geschützte Biotop

Im Plangebiet kommen keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop vor.

#### Verfahrensablauf

Der Investor führte in Abstimmung mit der Stadt auf Basis von Stadtratsbeschlüssen zur Realisierung von Wohnbebauung (SOBON Projekt) auf dem ehemaligen Parkplatz Fl. Nr. 902/24 einen Wettbewerb als städtebauliches Gutachten mit Ideen- und Realisierungsteil durch. Die Planung des Wettbewerbssiegers wurde daraufhin der Öffentlichkeit vorgestellt und ein freiwilliger mehrteiliger

Bürgerbeteiligungsprozess mit verschiedenen Workshops gestartet sowie eine Homepage zur Onlinebeteiligung realisiert.

Die Verwaltung wurde mit Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses am 17.02.2020 beauftragt, ein Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bestandsbebauungsplanes Nr. 79b durchzuführen. Der Bebauungsplan soll auf dem Grundstück eine gemischt genutzte Bebauung mit Gewerbe-, Sozial- und Wohnnutzung vorsehen. Als Gebietskategorie wird das Urbane Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO empfohlen, da alle geforderten Nutzungen abgebildet werden können.

Aufgrund der Gebietskategorie MU (Urbanes Gebiet) ist es notwendig den Flächennutzungsplan zu ändern. Im vorherigen Flächennutzungsplan (Stand 03.06.1993) war der Bereich für Gewerbe vorgesehen, im neuen Flächennutzungsplan (rechtsverbindlich seit 22.12.2022) für Wohnnutzung. Der Stadtrat der Stadt Unterschleißheim hat die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“ am 05.03.2020 beschlossen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde der Bebauungsplanentwurf Nr. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“, als auch die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 05.08.2022 bis 23.09.2022 öffentlich ausgelegt und die Träger der öffentlichen Belange beteiligt.

Der neue Flächennutzungsplan ist seit dem 06.10.2022 genehmigt, weshalb die Nummerierung der Flächennutzungsplanänderungen von vorne beginnen muss. Die Flächennutzungsplanänderung, vormals Nr. 53, wird für den rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Bekanntmachung am 22.12.2022) als die 2. Änderung weitergeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 1 BauGB) wurden in der öffentlichen Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses am 20.03.2023 beschlussmäßig behandelt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden /Träger der öffentlichen Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB nach Einarbeitung der entsprechenden Änderungen beschlossen. Die geänderten Unterlagen zur 2. Flächennutzungsplanänderung wurden vom Grundstücks- und Bauausschuss in der öffentlichen Sitzung am 11.09.2023 gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden /Träger der öffentlichen Belange fand vom 22.09.2023 bis 27.10.2023 statt. Diverse Stellungnahmen von den Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen teilweise fristgerecht ein. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zur 2. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich BP 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“ abgegeben.

In der öffentlichen Sitzung am 23.11.2023 hat der Stadtrat die eingegangenen Stellungnahmen beschlussmäßig behandelt und die Feststellung sowie den Antrag auf Genehmigung zur 2. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Das Landratsamt München hat mit dem Bescheid vom 20.12.2023 die Genehmigung zur 2. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich des BP N. 160 „Wohnen am Campus – Urbanes Gartenquartier“ erteilt.

#### Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung), § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden / Träger öffentlicher Belange) gingen Stellungnahmen mit

Einwendungen, Anregungen oder Hinweisen von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein:

Landratsamt München Fachbereich Bauen vom 29.11.2022:

Aufgrund der Rechtsgültigkeit des FNP wurde vom LRA München auf die nun nicht mehr gültige Nummerierung der Änderung in dem Titel der FNP-Änderung hingewiesen. Der Empfehlung wurde gefolgt und die Nummerierung von 53. in 2. Änderung im Titel vorgenommen.

Das Landratsamt München hat mehrere Empfehlungen zur Plandarstellung vorgebracht, welchen gefolgt wurde.

In der FNP-Änderung ist eine Gehölzfläche an der Landshuter Straße entfallen. Die Begründung sollte in Bezug auf diese Gehölzfläche konkretere Beschreibungen enthalten. Der Empfehlung wurde gefolgt und der Umgang mit dem Eingriff sowie den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen im Zuge der Bauleitplanung in der Begründung beschrieben.

Die Planung zeigt nicht das vermutete Bodendenkmal im Änderungsbereich auf, dieses ist nachrichtlich einzufügen. Der Empfehlung wird gefolgt und das betreffende Bodendenkmal nachrichtlich dargestellt, wie auch im aktuellen FNP enthalten.

Auf der Planunterlage sollen die Verfahrensvermerke ergänzt werden. Der Empfehlung wurde gefolgt.

Der beigelegte Umweltbericht wurde für den parallel in Aufstellung befindlichen BP 160 erstellt. Das LRA München empfiehlt einen eigenen Umweltbericht, mit dem für das FNP-Änderungsverfahren erforderlichen Detaillierungsgrad, zu erstellen. Der Empfehlung wurde gefolgt.

Landratsamt München Fachbereich Bauen vom 25.10.2023:

Das Landratsamt München brachte mehrere Empfehlungen vor, welche die Planzeichendarstellung und textliche formale Änderungen betraf, denen gefolgt wurde. Lediglich die Struktur der Legende wurde nicht geändert, da diese auf den gesamtheitlichen FNP basiert.

Landratsamt München Sachgebiet Naturschutz vom 08.09.2022:

Die Planung wird seitens der unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich begrüßt, da keine weitere Beanspruchung der freien Natur oder sonstiger Freiflächen stattfindet. Es sollte jedoch im Zuge des Verfahrens zum Bebauungsplan überprüft werden, ob und warum das Gehölz an der Landshuter Straße entfällt. Der Empfehlung wurde gefolgt und der Umgang mit dem Eingriff sowie den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen im Zuge der Bauleitplanung in der Begründung beschrieben.

Landratsamt München Sachgebiet Naturschutz vom 17.10.2023:

In dem Formular des LRA München steht unter „Einwendungen“: *Anhand der Unterlagen kann davon ausgegangen werden, dass es durch die Bauleitplanung zu keiner Realisierung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und demnach zu keinen unüberwindbaren Hindernissen kommt. Die notwendigen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind auf Ebene des BPlans Nr. 160 mit entsprechendem Detaillierungsgrad festzulegen.*

Nach Rücksprache mit dem LRA München handelt es dabei nicht um eine Einwendung, sondern um einen Hinweis. Die entsprechenden Festsetzungen und Vermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan enthalten.

Mit der Bewertung der Eingriffs-Bilanzierung nach BayKompV besteht seitens des LRA München grundsätzlich Einverständnis, jedoch werden Dachbegrünungen als Ausgleichsflächen kritische gesehen. Die Eingriffsbilanzierung wird aber nicht auf der Ebene des FNP, sondern der des

Bebauungsplanes behandelt, dementsprechend sind im Umweltbericht zur FNP-Änderung die Möglichkeiten für Kompensationsmaßnahmen zum Erreichen grünplanerischer Ziele aufgezeigt.

Grundsätzlich wird begrüßt, dass ein Teil des bestehenden Gehölzes erhalten bleibt. Es wird empfohlen den Eingriff jedoch so gering wie möglich zu halten. Die Nutzung von Erholungssuchenden schränkt die derzeitige Lebensraumfunktion für Tiere weiter ein.

Die Außenseite und die Krone des Walls im Norden und im Westen werden weitgehend erhalten, um die Abgrenzung und Eingrünung zu den bestehenden Wohnquartieren sowie generell für den Artenschutz zu gewährleisten. Aus städtebaulichen Gründen entfällt die Eingrünung im Südosten entlang der Landshuter Straße, um durch die dort vorgesehene Bebauung das Quartier mit der Stadt optisch und in urbaner Form zu verknüpfen. Zudem bewirkt die Errichtung von Gebäuden möglichst nahe an der Lärmquelle eine wirksame Lärmabschirmung.

BT Germany GmbH vom 04.08.2022 und 1 & 1 Versatel vom 09.10.2023:

In den beiden Stellungnahmen wird auf die Leitung unter dem Gehweg auf der südlichen Seite der Alfred-Nobel-Str. hingewiesen. Durch die FNP-Änderung wird in diesem Bereich jedoch keine Veränderung geplant.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 08.08.2022 und 28.09.2023:

Das BLfD weist auf das im Planungsbereich liegende Bodendenkmal D-1-7735-0102 hin, sowie dessen nachrichtliche Aufnahme in der Planunterlage. Zudem sind die Hinweise in der Begründung auf die gesetzliche Meldepflicht nicht ausreichend und sollen auf die generelle Pflicht einer denkmalrechtlichen Erlaubnis hinweisen. Den Empfehlungen wurde gefolgt, bzw. die Textpassage in der Begründung über die Erlaubnispflicht ausgetauscht.

Es wird vom BLfD auch angeregt die Wahl des Standortes zu überdenken und gegebenenfalls einen anderen zu wählen. Derzeit befindet sich auf dem Planungsgebiet ein baurechtlich nicht mehr notwendiger Großparkplatz innerhalb bebauter Ortsteile. Auch um die weitere Versiegelung unbebauter Flächen so gering wie möglich zu halten, wurde dieser Standort ausgewählt.

Regierung von Oberbayern vom 09.08.2022 und 26.09.2023:

Generell wird die Planung als raumverträglich bewertet. Es wird jedoch auf das Ausschließen von unzulässigen Einzelhandelsagglomerationen im Zuge der Bauleitplanung hingewiesen. Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Festsetzungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes getroffen, der Hinweis darauf wird jedoch in der Begründung zur FNP-Änderung aufgenommen.

Stadtwerke München Gas vom 25.08.2022 und 13.10.2023:

Beide Stellungnahmen weisen auf die im Planungsgebiet liegende Leitungen und Gasstation, sowie den dazu einzuhaltenden Abständen hin. Die Aufnahme der Gasstation erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes, ebenso wie die Aufnahme der Hinweise zu den einzuhaltenden Abständen.

Telekom vom 08.09.2022:

Die Telekom schreibt in ihrer Stellungnahme, dass sie rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten informiert und eine Festsetzung zum Beachten der bestehenden Telekommunikations-Leitungen aufgenommen werden soll. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Festsetzungen und Hinweise zur Bauausführung jedoch auf Ebene des Bebauungsplanes behandelt, bzw. aufgenommen.

Industrie- und Handelskammer vom 17.10.2023:

Mit der Ausweisung eines Urbanes Gebietes (MU) besteht aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft Einverständnis. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für die gewerbliche Nutzung südlich des Planungsgebietes keine Einschränkungen aus immissionsschutzrechtlichen Konflikten entstehen darf.



Durch die geplanten Nutzungen werden die benachbarten Bereiche in anderen Bebauungsplänen in ihrer zulässigen Nutzung und Entwicklung nicht beeinträchtigt. In der schalltechnischen Untersuchung sind die Immissionskontingente aus dem südlich benachbarten Gewerbegebiet beachtet und werden nicht eingeschränkt.

Eisenbahn-Bundesamt vom 20.10.2023:

Aufgrund der Entfernung zur nächstgelegenen Bahnlinie 5500 München – Regensburg bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen auch die Deutsche Bahn AG zu beteiligen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Bahn AG wurde im Zuge des Verfahrens ebenfalls beteiligt, hat aber keine Stellungnahme dazu abgegeben.

Handwerkskammer vom 15.09.2022 und 27.10.2023:

Grundsätzliche bestehen von Seiten der Handwerkskammer keine Einwände.

Es wird jedoch zusätzlich auf den Verlust der vielen Stellplätze hingewiesen und dass hierfür ein Ausgleich geschaffen werden soll. Handwerksbetriebe sind darauf angewiesen mit ihren Fahrzeugen im Plangebiet zu liefern oder zu leisten, um Aufträge auszuführen und ihre Betriebsabläufe zu gewährleisten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und darauf verwiesen, dass die Stellplätze auf dem derzeit noch bestehenden Großparkplatz baurechtlich nicht mehr notwendig sind und ein Ausgleich hierfür nicht geplant wird. Es wird auf das Mobilitätskonzept auf Ebene des Bebauungsplanes hingewiesen, in welchen die Verkehrssituation für die möglichen Nutzungen berücksichtigt sind.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen im Zuge der Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit), § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung), § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden / Träger öffentlicher Belange) zur 2. Flächennutzungsplanänderung abgegeben.

**Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anlass der Planung ist die Umwandlung eines bestehenden, gering genutzten Parkplatzes, in eine Fläche mit Wohnbebauung, gewerblicher sowie sozialer und kultureller Nutzung. Die Wahl eines alternativen Standorts würde zu einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen führen. Die vorliegende Planung steht außerdem nicht den übergeordneten Zielen des Regionalplanes entgegen. Standortalternativen wurden daher nicht geprüft.

Vor Beginn des Änderungsverfahrens wurde für den Änderungsbereich ein Wettbewerb ausgelobt, in dessen Ablauf mehrere Planungsvorschläge diskutiert wurden. Der Gewinnerentwurf des Wettbewerbes diente als Vorlage zum Bebauungsplanentwurf.

Unterschleißheim, den 24. JAN. 2024

  
Christoph Böck  
Erster Bürgermeister

