

Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim
42. Änderung des Flächennutzungsplanes, für den Bereich des Bebauungsplanes
Nr. 121 a „Sondergebiet Hotel südlich des Andreas-Danzer-Weges“

1. Ursprüngliche planungsrechtliche Situation

1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches

Das Planungsgebiet umfasst gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes die Fläche für das Sondergebiet „Hotel“ (19a/SO) westlich der Landshuter Straße und südlich des Andreas-Danzer-Wegs.

Im benachbarten Planungsgebiet sind die vorgesehenen Nutzungen bereits als planerische Darstellungen vorhanden. Mit der Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Nachbarbereich wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 121 geschaffen. Die ursprüngliche Planung für die aktuelle Hotelenerweiterung sah Flächen für den Gemeinbedarf als Sportfläche „Tennisanlage“ vor.



Lage des Planungsbereiches

1.2 Ursprüngliche planungsrechtliche Situation

Der Planungsbereich sieht in der geltenden Fassung des Flächennutzungsplanes vom 03.06.1991 die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf, auf der eine Tennisanlage errichtet werden sollte, vor. Die Tennisplätze sind im Außenbereich als Sportanlage hergestellt. Östlich davon ist ein Sondergebiet Hotel ausgewiesen. Mit der Ausweisung einer Fläche für die Hotelanlage sollte eine Verbesserung bei der Versorgung mit Beherbergungseinrichtungen erzielt und eine Bereicherung des kulturellen Angebots mit neuen Veranstaltungsräumen gewährleistet werden. Inzwischen sind Hotel und Multifunktionshalle (Ballhausforum) sowie ein zusätzlicher Parkplatz im südlichen Bereich der Tennisanlage errichtet worden.

Dem Grünzug zwischen den Neubauf lächen im westlichen Bereich wurde die besondere Funktion zugewiesen, als Fuß- und Radwegverbindung zum Andreas-Danzer-Weg und Weiterführung zum Unterschleißheimer See für die dicht besiedelten Gebiete zu dienen. Dieser bleibt erhalten, wird jedoch geringfügig verschmälert.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst im Wesentlichen eine Erweiterung der Hotelfläche. Die Tennisanlage wird dadurch um zwei Tennisfelder verkleinert.

Diese Flächennutzungsplanänderung berührt keine weiteren örtlichen oder überörtlichen Planungen. Die geplante und zum Teil durchgeführte Renaturierung des Bachverlaufs bleibt unberührt.

Die benachbarte 22. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich wurde mit Bekanntmachung vom 07.08.2003 rechtswirksam. Die 22. Flächennutzungsplanänderung beinhaltet den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 121 „Multifunktionshalle, Hotel- und Tennisanlage“.

2. Änderung

2.1 Umwidmung einer Gemeinbedarfsfläche „Tennisanlage“ in Sondergebiet „Hotel“ (SO/19a)

Begründung:

Die Ausweisung des Sondergebiets „Hotel“ wird im Hinblick auf die angestrebte Verbesserung der Versorgung mit Übernachtungsmöglichkeiten erweitert. Die Verlegung der Grenze in westlicher Richtung wird dadurch erforderlich, dass der Baukörper des Hotels und sein Erschließungsbereich eine größere Fläche benötigen wird. Die Integration des Sondergebiets „Hotel“ im Gesamtkomplex der Multifunktionshalle und der noch bestehenden Tennisanlage ermöglicht die Bildung eines städtebaulichen Schwerpunktes, dessen Lage unmittelbar am bestehenden Grünzug unverändert bleibt. Der Individual- und ruhende Verkehr wird nicht mehr an die Landshuter Straße gebunden, was die Einsehbarkeit und Repräsentativität des Bauwerkes erhöht.

Zu den Auswirkungen auf die Umwelt der geplanten Flächenausweisung wird auf den dazugehörigen Umweltbericht hingewiesen. Im Rahmen des Umweltberichts wird auf Folgendes aufmerksam gemacht:

Schutzgut Mensch

Verkehrslärmbelastungen bestehen durch die angrenzenden Verkehrswege und den Hotelbetrieb. Insgesamt hat der Geltungsbereich wenig bis kaum Bedeutung für die Erholung. Die Verkehrsbelastung wird sich durch die Erweiterung des Hotels nicht wesentlich verändern. Die Erholungsfunktion des Gebietes wird durch die Planung nicht verändert. Negative Auswirkungen für das Schutzgut Mensch durch die Flächennutzungsplanänderung können ausgeschlossen werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Von der der Versiegelung durch die Hotelerweiterung sind ausschließlich Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen. Die höherwertigen Gehölzstrukturen im Westen und Norden werden in die neue Freianlagengestaltung mit einbezogen. Einige Einzelbäume müssen aufgrund der Planung entfernt werden. Diese werden im Rahmen des Bebauungsplanes teilweise verpflanzt und durch Neupflanzungen ersetzt bzw. ergänzt. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Eingriffe naturschutzfachlich ausgeglichen.

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens wird untersucht, ob durch das Vorhaben (unvermeidbare) Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-RL) erfüllt werden könnten.

Schutzgut Boden

Bei Umsetzung der Planung kommt es vor allem zur Versiegelung bereits versiegelter (Verkehrswege, Tennisanlage) bzw. vorbelasteter Flächen (intensiv gepflegte Grünflächen). Im Bereich der höherwertigen Böden im Westen und Norden erfolgen keine erheblichen Bodeneingriffe. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden können ausgeschlossen werden.

Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb wassersensibler Bereiche. Trinkwasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete liegen nicht vor. Im Nordwesten des Geltungsbereichs wird eine bestehende Brücke ertüchtigt. In das Gewässer wird dabei nicht eingegriffen. Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers der befestigten Oberflächen erfolgt über Rigolen. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind zum jetzigen Planstand nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft und Klima

Die vom Vorhaben betroffenen Flächen (versiegelt, teilversiegelt, Grünflächen) haben geringe Bedeutung für die lokale klimatische Ausgleichsfunktion. In die höherwertigen Gehölzbestände wird nicht eingegriffen. Im Zuge des Bebauungsplans werden neue Einzelgehölze gepflanzt, die die lokalklimatische Situation positiv beeinflussen. Die lufthygienische Situation wird durch die Planung nicht verändert. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind zum jetzigen Planstand nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild des Gebietes wird durch die neue Planung nicht wesentlich verändert, da keine neuen Nutzungen hinzukommen bzw. bestehende Nutzungen wegfallen. Die landschaftlich bedeutenden Gehölzstrukturen bleiben erhalten und werden in die neue Freianlagengestaltung miteinbezogen. Zudem werden zahlreiche neue Einzelgehölze gepflanzt. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild können ausgeschlossen werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden. Sollten bei den Baumaßnahmen Hinweise auf Bodendenkmäler auftreten, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen. Durch die Erweiterung des Andreas-Danzer-Weges gehen im Norden landwirtschaftliche Flächen verloren. Die Anbindung an das über-regionale Verkehrsnetz bleibt unverändert erhalten. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter können ausgeschlossen werden.

Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen. Da es sich bei der Flächennutzungsplanänderung um die Umwidmung von Flächen zur Anpassung an die gewünschte Nutzung handelt, ist die tatsächliche Versiegelung durch Bebauung auf dieser Planungsebene nicht absehbar. Die Eingriffsermittlung erfolgt daher im parallelen Bebauungsplanverfahren. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahrensverlauf berücksichtigt und eingearbeitet. (Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 121 „Ballhausforum, Hotel- und Tennisanlage an der Landshuter Straße, November 2006).

Die geringfügige Verschmälerung des geplanten Grünzuges folgt den städtebaulichen Zwängen in diesem Bereich. Im Rahmen der Bebauungsplanung sind hierfür Flächen für den Ausgleich bauleitplanerischer Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Um eine ungehinderte Ausübung der Landwirtschaft zu ermöglichen sind die Straßen auf eine Mindestbreite von 6 m zu planen. Im Rahmen der weiteren Planung sind die landwirtschaftlichen Betriebe von Rechtsansprüchen Dritter freizustellen (Vorkehrungen hinsichtlich auftretender Emissionen (Geruch, Staub und Lärm).

Im Hinblick auf Lärmemissionen durch den Autobahnbetrieb sind Vorkehrungen seitens der Bauträger im Bebauungsplan festzusetzen.

Für eine sichere Abwicklung des Verkehrs am Knotenpunkt Landshuter Straße/Anna-Wimschneider-Straße ist die Verkehrsbehörde anzuhalten, das Verkehrsgeschehen einer kontinuierlichen Prüfung zu unterziehen und hierfür Maßnahmen zur Regelung des Verkehrs anzuordnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Vorkehrungen gegen die von der St 2342 ausgehenden Emissionen (Lärm) vom Baulastträger nicht übernommen werden.

Im Rahmen der weiteren Planung ist sicherzustellen, dass Verunreinigungen des Untergrundes bzw. des Grundwassers mit Hilfe eines dichten Tiefgaragenbodens ausbleiben.

3. Ausgleichsfläche

Für den Ausgleich planerischer Eingriffe in Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich. Die Ausgleichsfläche mit dazugehörigen Maßnahmen wird im Rahmen des Bebauungsplanes errechnet und bereitgestellt. Das Maßnahmenkonzept ist noch festzulegen.

Bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist sicherzustellen, dass die Vorschriften und sonstigen dinglichen Regelungen zum Schutz der 110-KV-Bahnstromleitungen der DB-Energie GmbH eingehalten werden (Abstand, Schutz vor fallenden Bäumen, Bepflanzung bis auf 3,5 m Höhe).

4. Flächenbilanz

Flächennutzung	Bestand in m ²	Änderung in m ²	Neufassung in m ²
Sportplatz -Tennis	6.500	0	0
Sondergebiet „Hotel“	0	6.500	6.500
Grünfläche einschl. Moosach	2.450	2.450	2.450
Gesamtfläche	8.950		8.950
Ausgleichsfläche 1a BauGB	N.N.		N.N.

Unterschleißheim, den 26.11.2015

Christoph Böck
Erster Bürgermeister