

Gemeinde

Oberschleißheim

Lkr. München

Flächennutzungsplan

29. Änderung

Gewerbegebiet südlich der B471

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Kastrup

Aktenzeichen

OSH 1-52

Plandatum

19.10.2021 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Vorbemerkung | 3 |
| 1. Anlass und Ziel der Planung | 3 |
| 2. Bestehende Situation | 4 |
| 2.1 Lage..... | 4 |
| 2.2 Nutzungen..... | 5 |
| 2.3 Erschließung | 5 |
| 2.4 Immissionsschutz..... | 7 |
| 2.5 Flora/ Fauna Bestand..... | 10 |
| 2.6 Altlasten, Bodenschutz | 11 |
| 2.7 Denkmäler Bestand..... | 12 |
| 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen | 16 |
| 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern..... | 16 |
| 3.2 Begründung für die Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen..... | 18 |
| 3.3 Regionalplan | 20 |
| 3.4 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan | 22 |
| 3.5 Lage im Landschaftsschutzgebiet | 23 |
| 4. Planinhalte | 24 |
| 4.1 Vorhaben und städtebauliches Konzept | 24 |
| 4.2 Art der baulichen Nutzung | 25 |
| 4.3 Grünflächen..... | 26 |
| 4.4 Bestehende Bäume..... | 27 |
| 4.5 Verkehr und Erschließung | 27 |
| 4.6 Nachrichtliche Übernahmen | 31 |
| 4.7 Eingriff, Ausgleich, Artenschutz | 31 |
| 4.8 Klimaschutz, Klimaanpassung..... | 32 |
| 4.9 Flächenbilanz | 33 |
| 5. Alternativenprüfung | 33 |
| Umweltbericht | |
| Anlagen | |

Vorbemerkung

Die Gemeinde Oberschleißheim verfügt über einen von der Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 31.10.1977 und 6.10.1980 genehmigten Flächennutzungsplan, der in der Fassung vom 29.01.1981 öffentlich bekannt gemacht wurde.

Dieser Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich mehrfach geändert, zuletzt durch die 25. Flächennutzungsplan-Änderung, die i.d.F. vom 26.11.2013 wirksam wurde. Die 28. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich in Aufstellung und umfasst den Bereich des südlichen LMU-Campus an der Sonnenstraße.

Am 19.10.2021 hat der Gemeinderat der Gemeinde Oberschleißheim die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich südlich der B 471 westlich der Tierkliniken der LMU beschlossen. Diese Änderung wird als 29. Änderung ins Verfahren gegeben.

Ebenfalls am 19.10.2021 hat der Gemeinderat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 „One Health & Technology Campus“ gefasst.

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Oberschleißheim möchte zur weiteren wirtschaftlichen Entwicklung sowie zur nachhaltigen Sicherung des kommunalen Haushalts und eines attraktiven Arbeitsplatzangebots neue Gewerbeflächen für große und mittelständische Betriebe mit einem überregionalen Kundenkreis entwickeln.

Eine Marktanalyse durch die Fa. Colliers International hat ergeben, dass eine Nachfrage nach Gewerbeflächen in Oberschleißheim gegeben ist. Sie stammt nach Einschätzung der Gutachter vorwiegend von Nutzern, die einen Flächenmix (Light Industrial, Labor/Entwicklung, Service/Lager, Büro) benötigen.

Die Planung soll gewährleisten, dass die bauliche Entwicklung am westlichen Ortsrand von Oberschleißheim unter weitgehender Schonung und Berücksichtigung hochwertiger Biotopstrukturen, kulturhistorischer Besonderheiten und landschaftlicher Qualitäten erfolgt. Zudem soll die verkehrliche Anbindung dieses künftigen Arbeitsplatzschwerpunktes an das örtliche und überörtliche Straßennetz sichergestellt werden.

Die Umsetzung wird durch einen privaten Entwicklungsträger erfolgen. Durch die Entscheidung für dieses Vorgehen sichert sich die Gemeinde Einfluss auf die Nutzung und die Qualität des künftigen Gewerbegebietes. Voraussetzung für die Entwicklung ist eine vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung.

2. Bestehende Situation

2.1 Lage



Abb. 1 Luftbild, Stand 26.04.2020, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Eurographics

Der Änderungsbereich liegt westlich des Hauptorts Oberschleißheim, südlich der B 471 zwischen St.-Hubertus-Straße und der BAB 92.

Südlich und westlich des Änderungsbereichs befindet sich offene Landschaft, die ackerbaulich genutzt wird.

Nördlich der B 471 grenzen Wohngebiete, bestehend aus zwei- bis dreigeschossiger verdichteter Ein- und Zweifamilienhausbebauung und Geschosswohnungsbau an.

Östlich der St.-Hubertus-Straße befinden sich staatliche Einrichtungen: nördlich der Veterinärstraße das Bayerische Landesamt für Gesundheit u. Lebensmittelsicherheit (LGL), südlich der Veterinärstraße der Campus der tierärztlichen Fakultät der Ludwig-Maximilians-Universität München (LMU).

Die derzeit noch auf mehrere Standorte verteilte tierärztliche Fakultät wird mittelfristig alle veterinärmedizinischen Einrichtungen - Kliniken und Institute - auf einem Campus der Tiermedizin in Oberschleißheim konzentrieren. Die planungsrechtlichen Vorbereitungen dafür laufen. Mit der 28. Änderung des Flächennutzungsplans und dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 31 b „Sondergebiet Wissenschaft tierärztliche Fakultät südlich der Veterinärstraße“, 2. Änderung beabsichtigt die Gemeinde, das Baurecht für den Campus incl. der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu schaffen. Im Endausbau schätzen Tierärztliche Fakultät und Staatliches Bauamt München 2 die Zahl der Beschäftigten (incl. Doktoranden) auf dem Campus auf rd. 950 und die Zahl der Studierenden auf rd. 2.400.

Südöstlich des Änderungsbereichs liegt das sog. Lehr- und Versuchsgut der LMU. Auf dem Anlagengelände befinden sich neben Ställen für Schweine, Rinder, Geflügel und Schafe etc. Futtermittellager (z. B. Hallen, Fahrsiloanlagen), Gülle- und Mistlager, eine Maschinenhalle, Werkstatt und Garagen sowie ein Verwaltungsge-

bäude und ein betriebszugehöriges Wohnhaus. Die Bebauung ist überwiegend eingeschossig.

Es ist geplant, die bestehenden Anlagen um einen Mehrzweckstall für Geflügel und Kaninchen etc. südlich des bestehenden Abferkelstalls/Deckzentrums und einen Milchviehlaufstall mit Behandlungsstall und Mistlager westlich der bestehenden Güllebehälter zu ergänzen. Der bestehende Milchviehstall auf dem Gelände würde dann stillgelegt (vgl. Immissionsschutztechnisches Gutachten, Erweiterung des Lehr- und Versuchsguts in Oberschleißheim um einen Mehrzweckstall und einen Milchviehstall, OSH-1716-08 / 1716-08_E02.docx, Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB, 02.10.2019). Durch den neuen Milchviehstall, der derzeit im Genehmigungsverfahren ist, wird die intensiv-landwirtschaftliche Nutzungen deutlich nach Westen ausgeweitet.

Nördlich des Lehr- und Versuchsguts befindet sich an der St.-Hubertus-Straße außerdem ein Wohn- und gewerblich genutztes Grundstück. Ob der Reifenservicebetrieb aktuell noch vorhanden ist, ist jedoch unklar.

2.2 Nutzungen

Der Änderungsbereich wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist nur im östlichen Teil bebaut. An der St.-Hubertus-Straße befinden sich vier wohnbaulich genutzte Grundstücke, die locker mit maximal zweigeschossigen Gebäuden bebaut sind. In den großen Hausgärten ist umfangreicher Gehölzbestand vorhanden.



Abb. 2 Wohnbebauung an der St.-Hubertus-Straße, Stand 2021, Quelle: PV München

Im östlichen Teil des Änderungsbereichs sowie im nördlichen Randbereich befinden sich umfangreiche Gehölzbestände, die wie im Falle der gewässerbegleitenden Gehölze am Schleißheimer Kanal oder der Feldgehölze und Hecken auch als Biotope kartiert sind (nähere Ausführungen zum Gehölzbestand siehe Umweltbericht).

2.3 Erschließung

Im Umfeld des Änderungsbereichs verlaufen die B 471 und die St.-Hubertus-Straße. Somit kommen grundsätzlich diese beiden Straßen sowie die geplante Ortsumfahrung Oberschleißheim im Zuge der St 2342 (sog. Westumfahrung) als äußere Erschließung in Betracht.

B 471

Die B 471 verläuft nördlich des Änderungsbereichs als sog. freie Strecke. Für die Straße wird im sog. Prognosenullfall (ohne Westumfahrung Oberschleißheim und ohne die Bebauung der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung) eine Zunahme der Verkehrsmenge um rd. 30% von rd. 12.700 (2019) auf rd. 16.100 (2035) im Abschnitt westlich der St.-Hubertus-Straße prognostiziert. Östlich davon nimmt die Verkehrsmenge von rd. 8.800 auf rd. 12.000 Kfz/24h zu, also um rd. 36%. Die Belastung auf der Sonnenstraße verändert sich hingegen nur geringfügig von rd. 16.100 (2019) auf rd. 16.600 Kfz/24 h (2035).

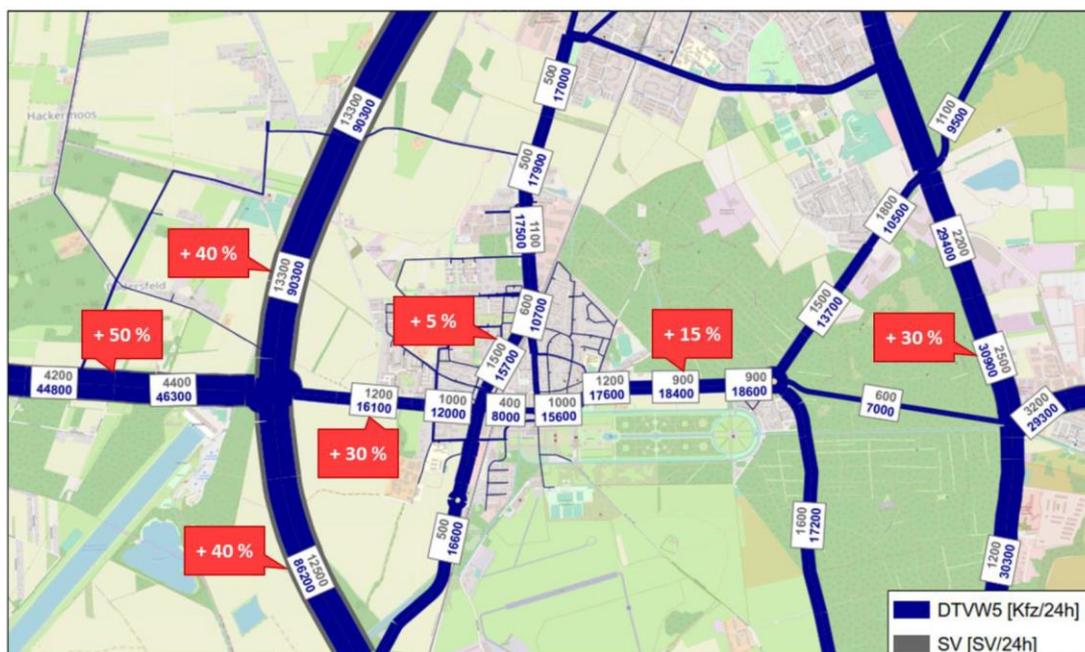


Abb. 3 Prognosenullfall 2035, Quelle: Verkehrsentwicklungsplan 2035, Schlothauer & Wauer, 2020, Hintergrundkarte: OpenStreetMap-Mitwirkende, CC BY-SA 2.0)

St.-Hubertus-Straße / Schönleutner Straße

Östlich des Änderungsbereichs liegt die gemeindliche St.-Hubertus-Straße, die derzeit im Norden über eine lichtsignalgeregelt Kreuzung an die B 471 und über die Veterinärstraße über eine nicht lichtsignalgeregelt Kreuzung an die Sonnenstraße (St 2342) angebunden ist. Beide Straßen haben heute Fahrbahnquerschnitte von max. 5 m.

Durch die Planungen für die Erweiterung des Campus der Tierärztlichen Fakultät ist mit einem Verkehrszuwachs auf der St.-Hubertus-Straße und der Schönleutnerstraße zu rechnen. Im Endausbau ist gemäß der Verkehrsuntersuchung von Schlothauer & Wauer vom 07.06.2021 mit einem Neuverkehr von ca. 3.700 Kfz-Fahrten/24h (2035) zu rechnen. Die Verkehrsbelastung auf der St.-Hubertus-Straße wird daraufhin mit rd. 3.300 Kfz/24h prognostiziert, die Belastung auf der Schönleutnerstraße mit rd. 3.200 Kfz/24 h.

Mit Blick auf die erhöhten Verkehrsmengen und auch die Zunahme des Schwerverkehrs und eine geplante Schnellbuslinie sind Maßnahmen zur Verbesserung der Erschließungssituation geplant. Hierzu gehören u.a. die Verbreiterung der St.-Hubertus-Straße und der Schönleutnerstraße sowie der Umbau der Kreuzung Schönleutnerstraße / Sonnenstraße mit Lichtsignalanlage.

Westumfahrung

Für die Westumfahrung Oberschleißheim liegen Voruntersuchungen des Staatlichen Bauamts Freising zu Trassenverläufen in verschiedenen Varianten vor. Die von Staatlichem Bauamt und Gemeinde favorisierte Variante 2 sieht eine autobahnahe Trassenführung und einen nord- und südseitigen Anschluss der Umfahrung an die B 471 vor.

Wie eine straßenverkehrliche Anbindung des künftigen Gewerbe- und Mischgebiets im Änderungsbereich an das Straßennetz aussehen könnte, hat die Gemeinde gutachterlich untersuchen lassen (siehe hierzu Kap. 4.5.1).

2.4 Immissionsschutz

Auf Grund seiner Lage ist der Änderungsbereich Verkehrsimmissionen sowie Immissionen aus der Landwirtschaft ausgesetzt. Zugleich ist das Gewerbegebiet selbst Verursacher von Emissionen.

Zur Beurteilung der immissionsschutzfachlichen Verträglichkeit wurden im Auftrag der Gemeinde eine schalltechnische Voruntersuchung sowie eine luftschadstofftechnische Voruntersuchung durch das Ingenieurbüro Möhler + Partner Ingenieure AG erstellt.

Darüber hinaus erfolgte durch das Ingenieurbüro Möhler + Partner Ingenieure AG eine geruchstechnische Ersteinschätzung hinsichtlich der Geruchsbelastung im Änderungsbereich durch die Erweiterung des Lehr- und Versuchsguts der LMU um einen Mehrzweck- und einen Milchviehstall westlich der bestehenden Stallanlagen an der St. Hubertus-Straße. Für dieses Vorhaben wurde im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ein immissionsschutztechnisches Gutachten durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH erstellt, auf dessen Berechnungen die geruchstechnische Ersteinschätzung von Möhler + Partner Ingenieure aufbaut.

Die zwei Gutachten sowie die Ersteinschätzung sind als Anlage Teil der Begründung. Im Folgenden wird die von den Gutachtern formulierte Zusammenfassung der Ergebnisse wiedergegeben:

2.4.1 „Schalltechnische Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG)

Die Gemeinde Oberschleißheim plant für ein Gewerbegebiet südlich der B 471 und westlich der St.-Hubertus-Straße ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren. Derzeit ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Verkehrslärm

Aufgrund der Nähe zur B471 und der A92 (6-streifiger Ausbau wird vorausgesetzt) treten innerhalb des Plangebietes z.T. hohe Verkehrslärmbelastungen auf und betragen bis zu 64 /56 dB(A) tags/nachts. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete (GE) tags 69 / 59 dB(A) tags/nachts werden auf der gesamten Fläche der FNP-Änderung eingehalten. Zusätzlich werden auch die Orientierungswerte der DIN 18005 für GE (65 / 55) auf der gesamten Fläche im Tagzeitraum eingehalten.

Das Planvorhaben führt vor allem durch entstehende Ziel- und Quellverkehre zu ei-

ner Veränderung der Verkehrslärsituation in der unmittelbaren Nachbarschaft. Die Schallausbreitungsberechnungen zeigen, dass entlang der Dachauer Straße rechnerische Erhöhungen von bis zu 0,2 dB(A) bei einem Beurteilungspegel > 70 / 60 dB(A) Tag/ Nacht vorhanden ist.

Die Pegelerhöhungen sind nach der hilfsweise herangezogenen 16. BImSchV wesentlich, sodass schädliche Umweltauswirkung auf die Nachbarschaft nicht ausgeschlossen werden können.

Im Zuge der weiteren Planung (Bebauungs- und Genehmigungsplanung) ist daher vor allem auf eine verkehrslärmverträgliche Zuwegung des Ziel- und Quellverkehrs zum Plangebiet zu achten. Der motorisierte Individualverkehr (MIV) sollte das Plangebiet vor allem über die B471 anfahren.

Eine eigene Zufahrt westlich der Bestandsgebäude ist daher zu bevorzugen.

Anlagenlärm

Es zeigt sich, dass unter Berücksichtigung der vorliegenden Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm z.T. bereits nahezu ausgeschöpft werden, sodass Lärmkonflikte mit der östlichen Nachbarschaft (MI) nicht ausgeschlossen werden können. Eine Reduzierung der Emissionskontingente im Nachtzeitraum im Vergleich zum Tagzeitraum (ca. 15 dB(A)) ist daher voraussichtlich erforderlich. Für die geplante Nutzung von Büro- und Laborstandorten erscheint der Standort aus schallschutzfachlicher Sicht geeignet. Durch Zusatzkontingente mithilfe von Richtungssektoren, vor allem nach Westen, können ggf. auch lärmintensivere Nutzungen möglich sein.“ (Schalltechnische Voruntersuchung, Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 710-6588-SU, 09/2021, S. 7)

2.4.2 *Luftschadstofftechnische Voruntersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG)*

„Die Gemeinde Oberschleißheim plant für ein Gewerbegebiet südlich der B 471 und westlich der St.-Hubertus-Straße ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren. Derzeit ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die lufthygienische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die Immissionsprognose wurde auf Basis einer Ausbreitungsberechnung mit dem Screening-Programm IMMIS^{em/luft} für die wesentlichen verkehrsbedingten Schadstoffkomponenten NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5} durchgeführt. Dabei wurden prognostizierte Verkehrsschadstoffbelastungen sowohl für den Bestand (sog. Prognose-Nullfall) als auch für den Fall nach Errichtung des Planvorhabens (sog. Prognose-Planfall) abgebildet. Die Beurteilung erfolgte nach der 39. BImSchV.

Im Bereich der FNP-Änderung verläuft nur die St.-Hubertus-Straße, für die in diesem Bereich eine Luftschadstoffbelastung von 20,3 für NO₂, 16,1 für PM₁₀ und 12,03 für PM_{2,5} prognostiziert wird. Im Bereich der Dachauer Straße, die nördlich des Plangebietes verläuft, betragen die Luftschadstoffbelastungen bis zu 20,8 für NO₂, 16,2 für PM₁₀ und 12,09 für PM_{2,5}. Somit liegen die Luftschadstoffbelastungen nur geringfügig über der Hintergrundbelastung und die Immissionsgrenzwerte der 39. BIm-SchV werden im Bereich des Plangebietes zuverlässig eingehalten. Unter Verwendung der RLuS (Richtlinien zur Ermittlung der Luftqualität an Straßen [40]) ergeben sich für die A 92 Zusatzbelastungen für NO₂ und PM₁₀ in einer Entfernung von bis zu 200 m (für größere Entfernungen ist das Berechnungsverfahren nicht ausgelegt) von 8,1 µg/m³ für NO₂ und 1,16 µg/m³ für PM₁₀. Da sich die Autobahn ca. 400 m von dem Plangebiet befindet, verringern sich die Luftschadstoffbelastun-

gen noch zusätzlich, sodass mit keinen relevanten Luftschadstoffimmissionen - verursacht durch die A 92 – im Bereich des Plangebietes zu rechnen ist.

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft wurden durch eine Differenzbetrachtung (Planfall – Nullfall) ermittelt. Es treten maximale Erhöhungen von bis zu (aufgerundet) 0,3 µg/m³ für NO₂, 0,1 µg/m³ für PM₁₀ und 0,02 µg/m³ für PM_{2,5} im Bereich der Veterinärstraße auf.

Die Erhöhungen nach Realisierung des Planvorhabens von < 3% der relevanten Luftschadstoffkomponenten (Stickstoffdioxid und Feinstaub) verbunden mit einer zuverlässigen Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV in der Nachbarschaft führen somit aus gutachterlicher Sicht zu keinen relevanten Verschlechterungen der lufthygienischen Situation in der unmittelbaren Nachbarschaft. Die Planung löst somit in Bezug auf die luftschadstofftechnische Situation keine neue Konfliktsituation in der Nachbarschaft aus.“ (Luftschadstofftechnische Voruntersuchung, Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 710-6588-LH, 09/2021, S. 9)

2.4.3 Geruchstechnische Ersteinschätzung (Möhler + Partner Ingenieure AG)

„In folgender Ersteinschätzung wurden die Ergebnisse der Geruchsimmissionsberechnungen aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten zur Erweiterung des Lehr- und Versuchsguts in Oberschleißheim herangezogen und mit der Planung überlagert, um die Geruchsbelastungen innerhalb des Plangebietes ermitteln zu können.

Aus dem vorliegenden Gutachten wurden in einer ersten Sichtung lediglich die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen herangezogen ohne, dass die Emissionsansätze und Berechnungsparameter des Gutachtens detailliert geprüft wurden. Bei einer Überlagerung der Geruchsimmissionen mit der Planung ergeben sich folgende Geruchsbelastungen innerhalb des Plangebietes:

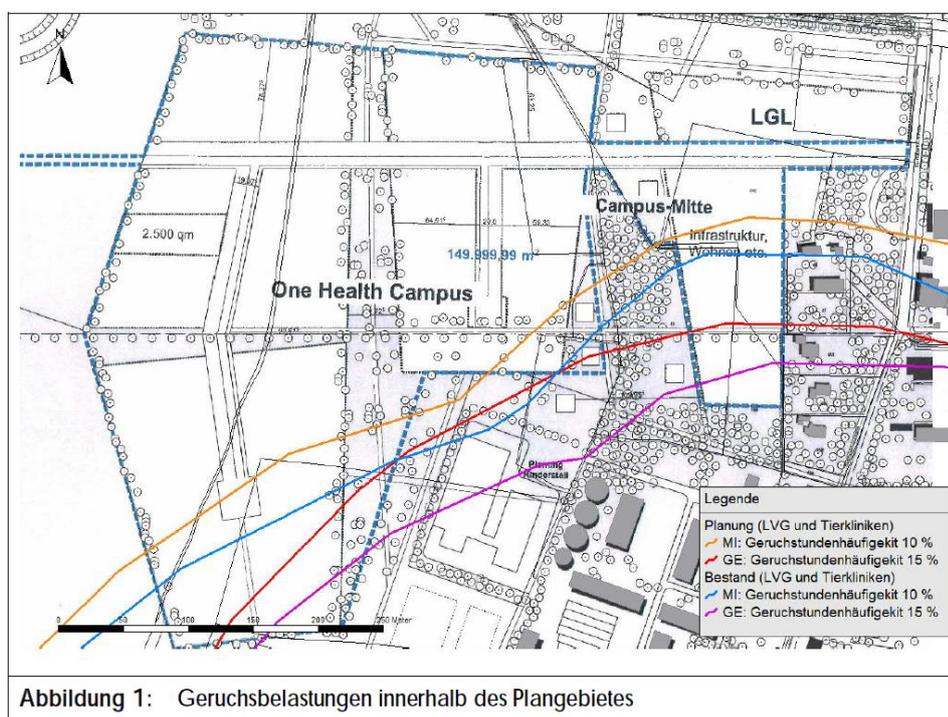


Abbildung 1: Geruchsbelastungen innerhalb des Plangebietes

Abb. 4 Geruchsbelastungen innerhalb des Plangebietes, Quelle: Möhler + Partner Ingenieure AG, Projektnotiz-Nr. PN01 - Geruchstechnische Ersteinschätzung, 04.08.2021

Die Überlagerung zeigt, dass innerhalb des Plangebietes mit Überschreitungen der gem. GIRL zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten von 15 % für GE bzw. 10 % für MI zu rechnen ist. Unter Berücksichtigung der aktuellen Situation der LVG und der Tierkliniken (Bestand) sind die Geruchsbelastungen auf dem Plangebiet insgesamt geringer, wie in der Plansituation. Innerhalb der betroffenen Bereiche müssten die Plangebäude entweder mechanisch be- und entlüftet werden, oder von einer geruchsunbelasteten Seite. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass durch die Planbebauung ein relevanter Einfluss auf die westlichen und südwestlichen Luftströmungen nicht auszuschließen ist. Eine vorgelagerte Bebauung kann demnach zu einer Reduzierung der mittleren Windgeschwindigkeiten führen, sodass Geruchsbelastungen nicht mehr so schnell abgetragen werden können. Demnach können sich die Geruchsbelastungen im Bereich der bestehenden Nachbarschaft ggf. weiter erhöhen.“ (Möhler + Partner Ingenieure AG, Projektnotiz-Nr. PN01- Geruchstechnische Ersteinschätzung, 04.08.2021, S. 1 f)

Die Anforderungen zur Bewältigung dieser immissionsschutzrechtlichen Konfliktsituation werden im weiteren Verfahren oder, soweit möglich, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geklärt.

2.5 Flora/ Fauna Bestand

2.5.1 Biotope

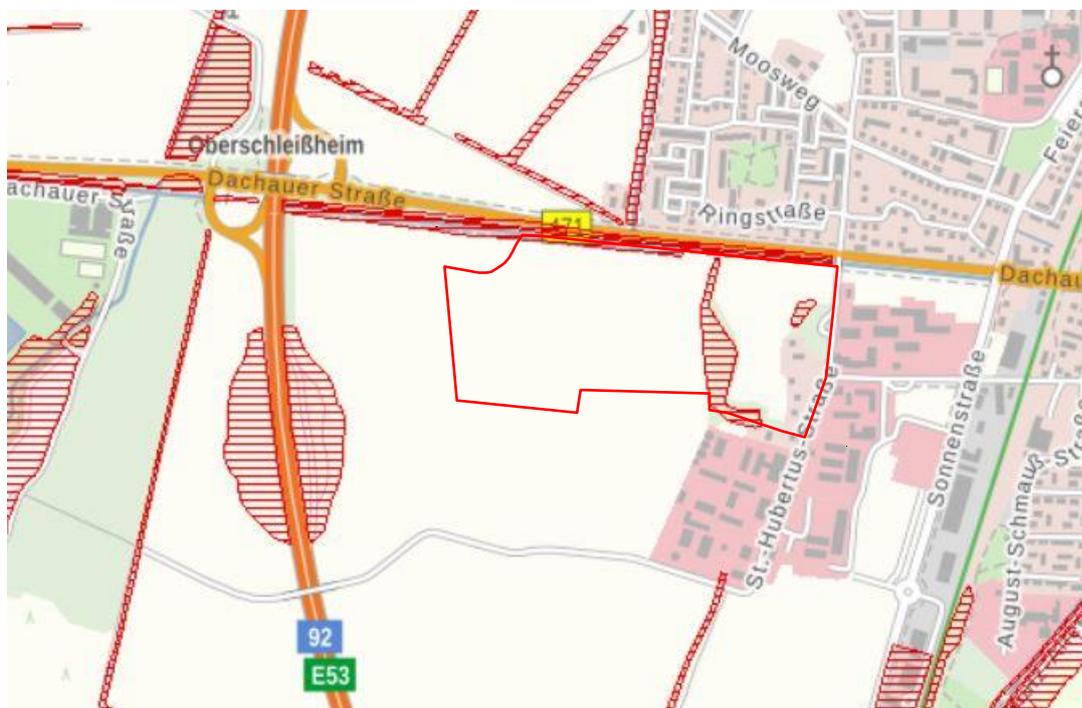


Abb. 5 Biotope, ohne Maßstab, Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, Eurographics

Im Änderungsbereich liegen drei Biotope:

7735-0109-001 und **7735-0109-002**; Feldgehölz und Hecke südwestlich Oberschleißheim, Feldgehölz, naturnah (80 %) und Hecken, naturnah (20 %)

7735-0109-005; Schleißheimer Kanal, Gewässer-Begleitgehölze, linear (79%) sowie Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (15 %); Verlandungsröh-

richt (5 %); Unterwasser- und Schwimmblattvegetation (1 %).

Die Biotope sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Sie werden von Bebauung freigehalten.

Hinweis: Die vom Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Verfügung gestellten digitalen Daten stimmen hinsichtlich der Grenzen dieser beiden Biotope, v.a. des westlichen Biotops nicht mit der tatsächlichen Situation, d.h. den aktuell neu eingemessenen Baum- und Gehölzstandorten überein. Dies findet in der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung.

Vom Schleißheimer Kanal, dessen lineare Struktur eine überörtlich bedeutsame Biotopverbundfunktion besitzt, halten die Bauflächen einen Abstand von mindestens 45 m ein.

2.6 Altlasten, Bodenschutz

Grundlage für die Einschätzung der Belastung durch Altlasten ist die „Historische Recherche altlastenrelevanter Flächen auf dem Gemeindegebiet“ der Fa. Harress Pickel Consult aus dem Jahr 1996, das Seitens der Gemeinde Oberschleißheim in Auftrag gegeben worden war.

Die genannte Recherche basiert auf der Auswertung von behördlichen Unterlagen, der Befragung gebietskundlicher Personen, Ortseinsichten sowie der multitemporalen Auswertung von Luftbildern verschiedener Jahrgänge (1944, 1945, 1952, 1960, 1965, 1973, 1978, 1982 und 1991).

Im Gutachten wurden Gewerbeflächen mit altlastenrelevante Nutzung, Tanklager/ Lager wassergefährdender Stoffe, verfüllte Gruben/ Abgrabungen sowie Bombenrichter erfasst.

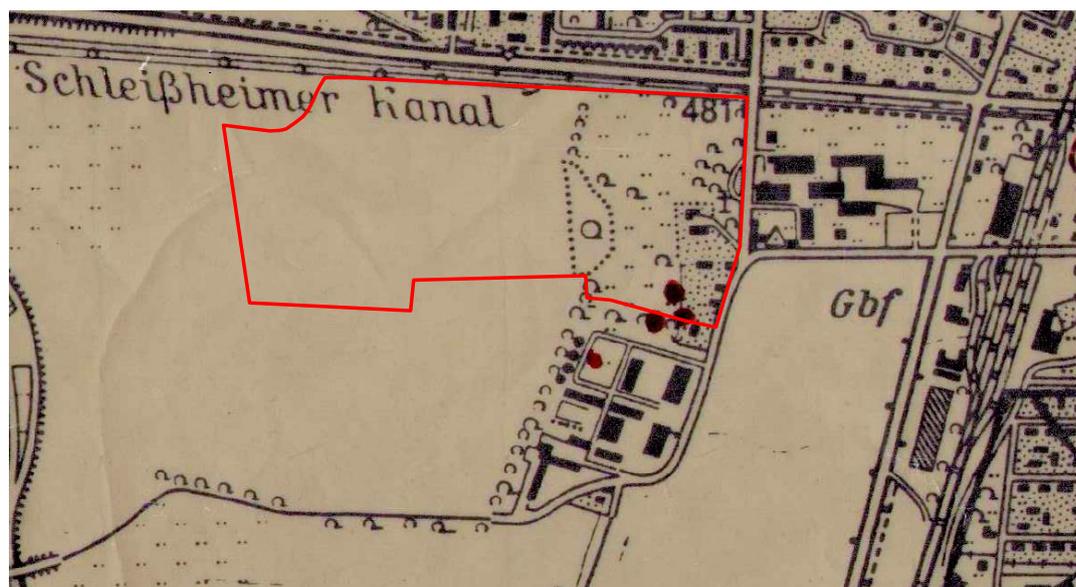


Abb. 6 Ausschnitt aus den Ergebnissen der multitemporalen Luftbildauswertung, Quelle: Harress Pickel Consult, 01.12.2004 (Rote Punkte = Bombenrichter)

Eine Durchsicht der Untersuchung einschließlich des beigefügten Kartenmaterials ergab keinen Hinweis auf gewerblich bedingte Altlastenstandorte oder potenzielle Altlastenstandorte (z.B. Abgrabungen / Auskiesungen mit unbekannter Verfüllung).

Soweit der Gemeinde bekannt, ist das Gebiet seit jeher landwirtschaftliche Fläche. Bei ordnungsgemäßer Nutzung sollten keine Verunreinigungen relevanter Art zu erwarten sein.

Jedoch wurden im Bereich der Flurnummern 43 und 43/2 drei Bombentrichter identifiziert (Luftbildjahrgang 1945). Bombentrichter sind insofern als potenzielle Altlastenflächen einzustufen, als über das Verfüllmaterial i.d.R. keine Aussagen vorliegen. Weiterhin ist mit nicht detonierter Munition (Blindgänger) zu rechnen.

Altlasten und Blindgänger können somit nicht ausgeschlossen werden. Ggf. sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung weitere Untersuchungen durchzuführen.

2.7 Denkmäler Bestand

2.7.1 Bodendenkmäler

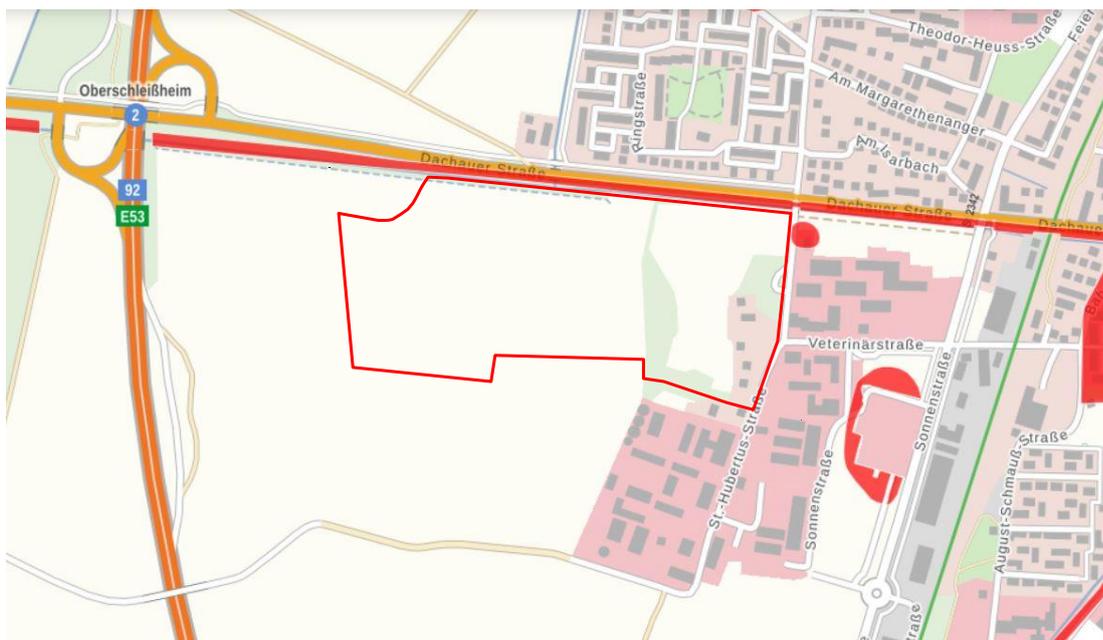


Abb. 7 Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung, Eurographics

Es befinden sich zwei Bodendenkmäler im Nahbereich des Umgriffs:

D-1-7735-0311; Archäologische Befunde im Bereich eines Teilabschnitts des Schleißheimer Kanalsystems (Kanal Dachau-Schleißheim).

D-1-7735-0175; Abgegangene Kirche des Mittelalters und der frühen Neuzeit mit frühneuzeitlicher Klausur und aufgelassenem Friedhof (St. Margareth bzw. Margarethenklausur).

Die Bodendenkmale sind in der Planzeichnung bereits nachrichtlich aufgenommen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

2.7.2 Baudenkmäler

Im östlichen Teil des Änderungsbereichs befinden sich zwei Baudenkmäler:

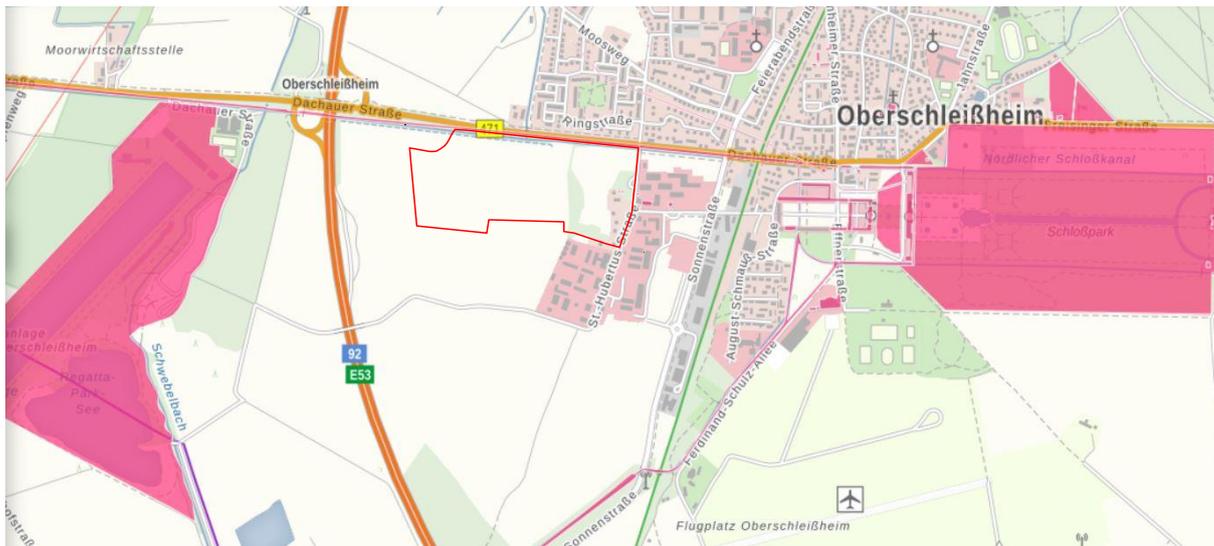


Abb. 8 Baudenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung, Eurographics

D-1-84-135-36; St.-Hubertus-Straße 2, Ehem. Jagdpavillon in der Nähe der abgegangenen Margarethenklause, verputzter eingeschossiger Walmdachbau über hohem Sockelgeschoss mit Treppenvorbau und Kaminöffnung, im Kern wohl 16. Jh., um 1760 umgebaut.

D-1-84-135-43; Nähe St.-Hubertus-Straße Bildstock, Anfang 17. Jh., Margaretenbild 1949 erneuert.

Im Umfeld befinden sich weitere, z.T. großflächige Baudenkmäler wie das Ensemble Schleißheimer Schlösser und Gärten, welches ein Baudenkmal von europäischer Bedeutung ist. Der Dachau – Schleißheimer Kanal, der direkt nördlich des Änderungsbereichs verläuft, ist ein Teil dieses Ensembles.

E-1-84-135-1; Ensemble Schleißheimer Schlösser und Gärten. Die Schleißheimer Schlösser mit den Gärten bilden eine der größten Schlossanlagen Europas und als solches ein Ensemble.

Deren geschichtliche und künstlerische Bedeutung sind herausragend und der Schlossanlage als Ganzes und in ihren Teilen fällt ein internationaler Rang zu. Mit dem Kanal- und Sichtachsensystem war die Anlage weitreichend prägend und die Landschaft ordnend.

Der Kauf und Tausch der Schleißheimer Schwaigen durch Herzog Wilhelm V. von Bayern 1595 markiert den Beginn des wittelsbachischen Ausbaus als landesherrliche Hofhaltung. Wilhelm V. benutzte die Schwaige als landwirtschaftlichen Ökonomiebetrieb und erweiterte diese kontinuierlich. Aus dieser ersten Bauphase stammen der Tor- und Uhrenturm am Übergang zwischen Wilhelms- und Maximilianshof. Wilhelm übergab 1598 die Regierungsgeschäfte seinem Sohn Maximilian I., der 1616 gegen eine Leibrente die Schleißheimer Anlage übernahm. Schon 1617 ließ er das vom Vater erbaute Herrenhaus bis auf den Keller abbrechen und in kurzer Zeit entstand ein an oberitalienischen Villenbauten orientierter Neubau, das jetzt so ge-

nannte Alte Schloss. An der Ausstattung der Räume mit Stuck und Fresken war Peter Candid beteiligt und bis etwa 1623 waren die Arbeiten abgeschlossen. Das Alte Schloss ist Teil des Maximilianhofs, ein mit Wohnbauten gesäumter Hof. Diesem westlich vorgelagert ist der weit größere Wilhelmshof. Die Wirtschaftsgebäude am Wilhelmshof gehen in die Zeit um 1600 zurück, wurden aber im 18. Jahrhundert weitgehend baulich ersetzt. Davon sind vor allem die Bauten an der Nordseite erhalten und das ehemalige Brauhaus im Südwesten.

Etwa 1,3 Kilometer Luftlinie östlich entfernt setzt sich die Baugeschichte mit der Anlage von Schloss Lustheim fort. Der junge Kurfürst Max Emanuel von Bayern ließ das als Jagdschloss konzipierte Bauwerk nach Entwurf des Graubündner Architekten Federico Zuccalli ab 1684 errichten und gleichzeitig, ebenfalls nach Entwürfen von Zuccalli, den Garten anlegen. In der Achse zum Alten Schloss gelegen war es Blickpunkt der Sichtachse und bildet ein eigenes, mit Broderien umfasstes Areal. Die entlang der Kanäle geplanten Kolonnadenbauten, die die beiden Seitenpavillons baulich miteinander verbinden sollten, kamen über ein Anfangsstadium nicht hinaus. Trotz dieser Unvollständigkeit bildet Lustheim mit den beiden Seitenpavillons innerhalb des Ringkanals eine eigene Einheit.

Gleichzeitig mit dem Bau von Lustheim ließ Max Emanuel Zuccalli Pläne für ein neues Schloss ausarbeiten. Zuccalli ging zunächst von dem Umbau und der Erweiterung des Alten Schlosses aus. Gegen Ende des 17. Jahrhunderts sahen die Pläne einen weitgehenden Neubau vor, bei dem das Alte Schloss lediglich einen untergeordneten Westflügel gebildet hätte. Nach mehreren Planungsphasen wurde ab 1701 der Bau des Neuen Schlosses in Angriff genommen. Bis 1704 entstand der Rohbau des Mittelteils und der südliche Pavillon mit Verbindungsgang; vom nördlichen Pavillon standen nur E-1-84-135-1 wenige Mauern. Nach der Schlacht von Höchstadt/Blindheim am 13. August 1704 und der Flucht Max Emanuels nach Frankreich sowie der Verhängung der Reichsacht wurden die Arbeiten eingestellt. Nach seiner Rückkehr 1715 wurde Joseph Effner zum Hofbaumeister berufen und er führte den Bau des Neuen Schlosses mit einigen Umplanungen weiter. Auch bei der Planung der Gärten kam es zu einem Wechsel. So konnte Max Emanuel während seines Exils am Hofe Ludwigs XIV. in Versailles Dominique Girard kennen lernen, einen Schüler von Charles Le Brun und André Le Notre. Girard plante die Gärten um und legte ein noch größeres Gewicht auf das Wasser und die Wasserspiele mit Kaskaden und Fontänen.

Die Wasserachsen innerhalb der Gärten und die verbindenden Zu- und Ableitungen sind im Wesentlichen auf die Veranlassung Max Emanuels angelegt worden. Zwar war bereits 1611 ein erster Würmkanal gegraben worden, der die Innenhöfe der Schwaige mit Wasser versorgte und Mühlen antrieb, doch wurde erst ab 1687 bei der Gartenplanung durch Zuccalli mit dem Bau eines umfassenden Kanalsystems begonnen. Der von der Isar abgeleitete Schleißheimer Kanal tritt hinter Lustheim in die Gartenanlage hinein und verzweigt sich dort im Halbkreis um das Schloss. Ein weiterer Kanal, der Karlsfelder Kanal, ist von der Würm abgeleitet und führt südlich des Wilhelmshofs in die Gärten ein. Nordöstlich an der Mauer hinter Schloss Lustheim entstanden ab 1743 zweigeschossige Rondellhäuschen (Am Hofgarten).

Bei Luftangriffen im Zweiten Weltkrieg wurde das Alte Schloss schwer beschädigt und das gesamte Dach sowie viele Räume vernichtet. Erst 1970 begann man mit dem Wiederaufbau des Alten Schlosses. Auch die Gärten und Neues Schloss waren beschädigt. Besonders schwer war der Wilhelmshof getroffen worden, bei dem ganze Flügel nach 1945 abgebrochen worden sind. Bis in die 1990er Jahre hinein

wurde der Hof mit Neubauten in der historischen Dimension wieder umbaut.

Die Schleißheimer Schlossanlage setzt sich von Westen nach Osten aus Wilhelms- und Maxililianshof mit Altem Schloss, dem langgestreckten und riegelhaften wirkenden Pavillonbau des Neuen Schlosses und dem in einiger Entfernung dazu liegenden Schloss Lustheim zusammen. Alle baulichen Anlagen sind in Garten- oder Grünanlagen gebettet, insbesondere zwischen Neuem Schloss und Lustheim befindet sich ein weitläufiger mit Weg- und Wasserachsen gestalteter Gartenbereich. Weit in die Landschaft ausgreifend ist das Kanal- und Sichtachsensystem um die Schlossanlage

D-1-84-135-1; Dachau-Schleißheimer Kanal; Nördlicher Schloßkanal Teil des Schleißheimer Kanalsystems, sog. Schleißheimer Kanal

D-1-84-135-41; Veterinärstraße 1, Landesanstalt für Tierseuchenbekämpfung, zweigeschossiger Walmdachbau mit Zwerchhaus und Gauben, 1913/14; Einfriedung, Mauer, gleichzeitig

D-1-84-135-42; Veterinärstraße 2, Ehem. Landesuntersuchungsamt für das Gesundheitswesen Südbayerns, Anlage mit dreigeschossigem Hauptgebäude mit Walmdach und Uhrturm, im Reformstil; ehem. Wärterhäuschen, erdgeschossiger Putzbau mit steilem Walmdach; Ummauerung mit Eckpavillon; 1913/14.

D-1-84-135-70; Dachauer Straße 35, Ruderregattaanlage der XX. Olympischen Spiele, über 2 km langes Wasserbecken in künstlich angelegter Landschaft mit darin eingestellten baulichen Anlagen, nach Entwurf der Bauten von Michael Eberl, Helmut Weippert, Erich Heym, Otto Leitner und der Landschaftsanlage von Georg Penker, 1969-71: Wasserbecken in südwestlich zu nordöstlicher Lage, umgeben von Fahrstraße und von Wällen gefasst bzw. vertieft; Sitztribüne, Sichtbetonkonstruktion mit weit auskragendem, holzverkleidetem Flachdach rückwärtig zum Pultdach ansteigend und rückseitiger, brettschichtverkleideter Stahlseilverspannung; mit Nebengebäude im Hang; Bootshallenbauten und Unterkunftsgebäude mit Sporthalle im stumpfen Winkel, Betonstützenkonstruktion mit Zangen aus Brettschichtbindern, jeweils erdgeschossige Flachdachbauten mit Pultdächern im rückwärtigen Bereich, Fassaden zum Wasser befenstert oder mit Toren; Start-, Zielturm und Ausrichtergebäude, sog. Aligneurhaus, jeweils als Betonbügel mit eingehängten Holzbauten; Kassenhäuschen im Eingangsbereich vom Parkplatz, erdgeschossige Holzbauten; Landschaftsanlage mit Wällen, See, künstlich geführtem Bachlauf und zu Gruppen gefassten Bäumen; Betonskulptur, sog. Schlange, von Hans Kastler, rückseitig zur Sitztribüne; Fest- und Feuerplatz von Karlheinz Hoffmann, beim Unterkunftsgebäude; amorphe Figur von Arnold Ulrich Hertel, beim Unterkunftsgebäude; alle gleichzeitig.

Die Denkmäler sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

2.7.3 Wasser



Abb. 9 Wassersensibler Bereich, ohne Maßstab, Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, Eurographics

Hochwassergefahrenflächen sowie festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind im oder im Nahumfeld des Änderungsbereichs gemäß Angaben des Bayerischen Landesamts für Umwelt nicht vorhanden.

Vom nördlich des Änderungsbereiches verlaufenden Schleißheimer Kanal sind auch der Gemeinde keine Hochwasserrisiken bekannt.

Der westliche Teil des Änderungsbereichs liegt allerdings in einem sog. wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Gemäß Bayerischem Landesamt für Umwelt liegt der höchste Grundwasserstand im Gebiet rd. 3 m bis 5,5 m unter Gelände (vgl. Umweltbericht).

Trinkwasserschutzgebiete sind gemäß Angaben des Bayerischen Landesamts für Umwelt im Nahumfeld des Änderungsbereichs nicht vorhanden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 1.1.2020 sind folgende, von der gemeindlichen Planung berücksichtigte Ziele und Grundsätze für das Vorhaben von Bedeutung:

1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Ar-

beitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird, sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen

(Z) In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. ...

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen

(G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

(G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

3.2 Begründung für die Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Das LEP Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ erfordert, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden. Nachfolgend wird die Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen begründet. Eine Gewerbeflächenbedarfsprognose liegt zwar nicht vor, wohl aber eine Nachfrageanalyse für Gewerbegebiete, die zu dem Ergebnis kommt, dass eine Nachfrage nach Gewerbeflächen in Oberschleißheim gegeben ist (vgl. Colliers International 07/2019).

Strukturdaten der Gemeinde

Oberschleißheim ist ein Grundzentrum im Verdichtungsraum München. Die Gemeinde hatte mit Stand 30.06.2019 **6.704** sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVB¹). Im Zeitraum von 2009 bis 2019 nahm die Zahl der Beschäftigten um 1.754 Beschäftigte zu. Dies entspricht einem Zuwachs von rd. 35,4 %. Die Gemeinde blieb damit hinter dem durchschnittlichen Wachstum des Landkreises München in diesem Zeitraum von 38,2 % zurück.



* In Ottobrunn sind im Jahr 2009 im Vergleich zu 2008 knapp 2.500 Arbeitsplätze weggefallen. Grund dafür ist zum einen eine Standortverlagerung in der Luftfahrtindustrie (Airbus), zum anderen aber vor allem eine Änderung bei der statistischen Zuordnung von Unternehmen - Wechsel von Ottobrunn zu Taufkirchen.

Abb. 10 Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Gemeinden des Landkreises München zwischen 2009 und 2019, Quelle: PV München

¹ Es handelt sich hier um die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) am Arbeitsort. Dies sind am Arbeitsort wohnende sozialversicherungspflichtig Beschäftigte plus alle Einpendler, also die Anzahl der Arbeitsplätze vor Ort.

Auch absolut betrachtet ist die Zahl der Arbeitsplätze in Oberschleißheim im Landkreisvergleich eher niedrig. Die Gemeinde liegt mit ihren 6.704 SVB im Vergleich zu den anderen Landkreisgemeinden an Stelle 17 von 29. Insbesondere im Vergleich mit den Nachbargemeinden im Norden bzw. Nordwesten der Landeshauptstadt liegt Oberschleißheim deutlich zurück: Garching b. München: hatte im Jahr 2019 rd. 27.050 SVB, Unterschleißheim rd. 15.990 SVB, Ismaning rd. 16.000 SVB und Unterföhring rd. 24.390 SVB.

Allerdings hat Oberschleißheim auch z.T. deutlich weniger Einwohner als diese Kommunen. Betrachtet man aber das Verhältnis von Arbeitsplätzen zu Einwohnern (Arbeitsplatzdichte), so liegt auch hier Oberschleißheim mit 567 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner unterhalb des Landkreisdurchschnitts mit 687 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner und weit unterhalb der Nachbargemeinden Ismaning (921), Garching (1.523) und Unterföhring (2.162).



Abb. 11 Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Gemeinden des Landkreises München zwischen 2009 und 2019, Quelle: PV München

Vor dem Hintergrund dieser Situation ist das Anliegen der Gemeinde Oberschleißheim nachvollziehbar, bei der Gewerbeentwicklung auf die Nachbargemeinden aufzuschließen und wie diese ein wohnortnahes Arbeitsplatzangebot zu schaffen. Immerhin wird für die Region München ein weiterer Arbeitsplatzzuwachs prognostiziert. Die Erwerbstätigenprognose für die Landeshauptstadt München und die Landkreise der Region 14 prognostiziert für die Region München (ohne LH) bis zum Jahr 2030 einen Anstieg um rd. 280 000 Erwerbstätige (vgl. Empirica AG 2015).

Die Lage Oberschleißheims im Norden Münchens – zwischen der Landeshauptstadt und dem Flughafen - mit direktem, umsteigefreiem S-Bahnanschluss zum Flughafen - macht sie als Gewerbestandort besonders attraktiv.

Bestehende Flächenpotenziale

Trotz der hohen Standortgunst hat sich die Gemeinde bei der Ausweisung von Gewerbegebieten in den letzten Jahren zurückgehalten. Die Gewerbeflächenentwicklung der letzten rd. 12 Jahre, vorbereitet durch Flächennutzungsplanausweisungen und realisiert auf Grundlage von Bebauungsplänen, fand im Bereich westlich der Kreuzstraße und im Bereich des Gewerbegebiets am Bruckmannring statt, wobei letztere Flächen ausschließlich von den Erweiterungsvorhaben der dort ansässigen Schreiner Group in Anspruch genommen wurden.

Die positive Arbeitsplatzentwicklung fand somit im Wesentlichen durch diese maßvolle Neuausweisung oder Erweiterung bestehender Gewerbebestände sowie im Gewerbebestand statt.

Weitere Flächenpotenziale sind innerhalb der vorhandenen Gewerbebestände nicht bzw. kaum noch vorhanden:

- Im Gewerbegebiet am Bruckmannring sind nahezu alle Grundstücke bebaut. Die noch unbebauten Flächen dienen der Schreiner Group als Flächenreserve.
- Im Gewerbegebiet an der Mittenheimer Straße, dem ältesten großflächigen Gewerbebestandort in der Gemeinde, sind alle Grundstücke bebaut.
- Im Gewerbegebiet östlich der Sonnenstraße sind ebenfalls alle Grundstücke bebaut.
- Im Gewerbegebiet an der Kreuzstraße sind ebenfalls alle Grundstücke bebaut bzw. gewerblich genutzt.
- Die gewerblich genutzte Sonderbaufläche der ehemaligen GSF im Bereich Neuherberg ist ebenfalls weitgehend bebaut und kommt zudem als Standort für eine allgemeine gewerbliche Entwicklung nicht in Betracht.

Eine Möglichkeit für Betriebe, freie Gewerbeflächen zu erwerben, besteht also nicht. Auch Möglichkeiten der Nachverdichtung sind nicht erkennbar und entziehen sich zudem der gemeindlichen Steuerung. Auch Umstrukturierungsflächen sind in der Gemeinde nicht vorhanden.

Gewerbeflächen können demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzten Flächen geschaffen werden.

3.3 Regionalplan

Oberschleißheim ist als Grundzentrum ein zentraler Ort i.S. der Regionalplanung und somit für eine verstärkte Siedlungsentwicklung grundsätzlich geeignet.

Der Änderungsbereich liegt in einem Hauptsiedlungsbereich, also einem Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (s. Karte 2). Hier ist gem. Z 2.3 eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.

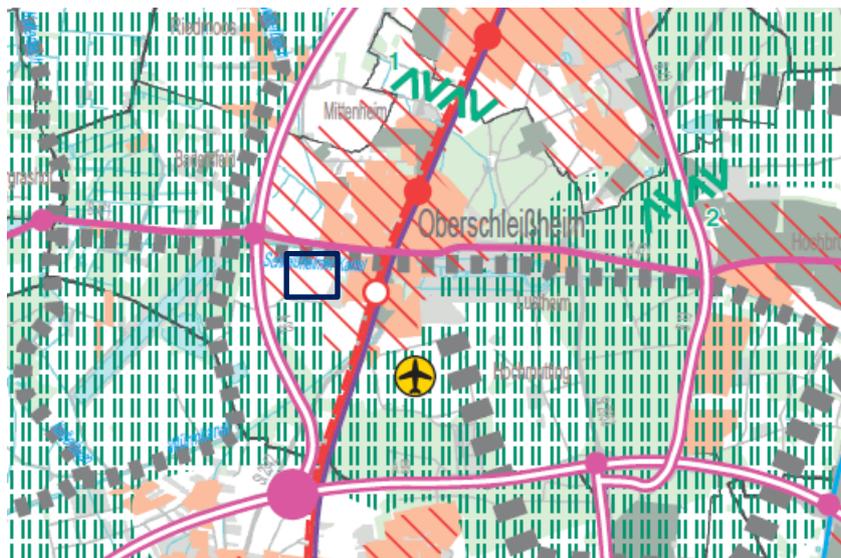


Abb. 12 Regionalplan München, Karte 2 – Siedlung und Versorgung - Stand 25.02.2019, Quelle: Regionaler Planungsverband München

Aus regionalplanerischer Sicht zu erhaltende und zu schützende Bereiche wie regionale Grünzüge oder Trenngrün sind durch die Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen. Wohl aber liegt das Plangebiet in regionalplanerisch relevanten, fachrechtlich gesicherten Flächen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, konkret innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Münchner Norden im Bereich der Gemeinden Garching bei München, Ober- und Unterschleißheim" (siehe hierzu Kap. 3.5).

Berührt wird auch das überörtliche und regionale Biotopverbundsystem, das in Ostwestrichtung entlang des Schleißheimer Kanals verläuft. Die Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt diese Biotopverbundachse durch Freihalten eines mindestens 45 m breiten Grünstreifens südlich des Kanals.

Darüber hinaus erfüllt die Planung die folgenden Ziele und Grundsätze des Regionalplans München, Stand 01.04.2019:

Kapitel B II Siedlung und Freiraum

Z 1.4 Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen. Die Berücksichtigung dieses Ziels hat insbesondere Bedeutung, da die Gemeinde größere Wohnbauvorhaben u.a. im Norden der Gemeinde vorbereitet.

Z 1.7 Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu beachten.

Z 3.2 Die Nutzung bestehender Flächenpotenziale für eine stärkere Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf zu Fuß oder mit dem Rad erreichbare Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV), bei angemessen verdichteter Bebauung, zu konzentrieren.

Kapitel B III Verkehr

Z 3.1 Das Radverkehrsnetz soll für den Alltagsverkehr weiter ausgebaut werden. Dabei sind in Abstimmung mit den Landkreisen und mit den örtlichen Konzepten vor allem die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, Schulen und Versorgungseinrichtungen, die überörtlichen Verkehre, die Erreichbarkeit von Erholungseinrichtungen zu ver-

bessern und insbesondere eigene Trassen für ein Radschnellwegenetz zu realisieren.

Z 3.5 Die Infrastruktur zur Förderung von Elektromobilität und CarSharing, Pendlerparkplätze und Mobilitätsstationen sind zu errichten und auszubauen.

Kapitel B VI Wirtschaft und Dienstleistungen

G 1.1 Die Region München soll weiter als Wirtschaftsregion erfolgreich sein. Ihre Attraktivität und Leistungsfähigkeit sollen gesichert und weiterentwickelt werden.

G 1.3 Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden.

G 1.4 Die vielfältigen regionalen Kompetenzen sollen weiter gefestigt und ausgebaut werden, insbesondere die Bedeutung und Wettbewerbsfähigkeit der Region als Versicherungs- und Bankenstandort, als Messe- und Kongressstandort, als Standort für die Luft- und Raumfahrtindustrie, als Standort für Biotechnologie, Elektronik und IuK, Medien, Automobil- und Fahrzeugbau, Umwelttechnik, Medizintechnik, Satellitennavigation, Gesundheit und Wellness, Finanzdienstleistungen, Unternehmens- und Wirtschaftsberatung. ...

3.4 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Die aktualisierte digitale Arbeitskarte des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft und in einem kleinen Teilbereich als Wald dar.

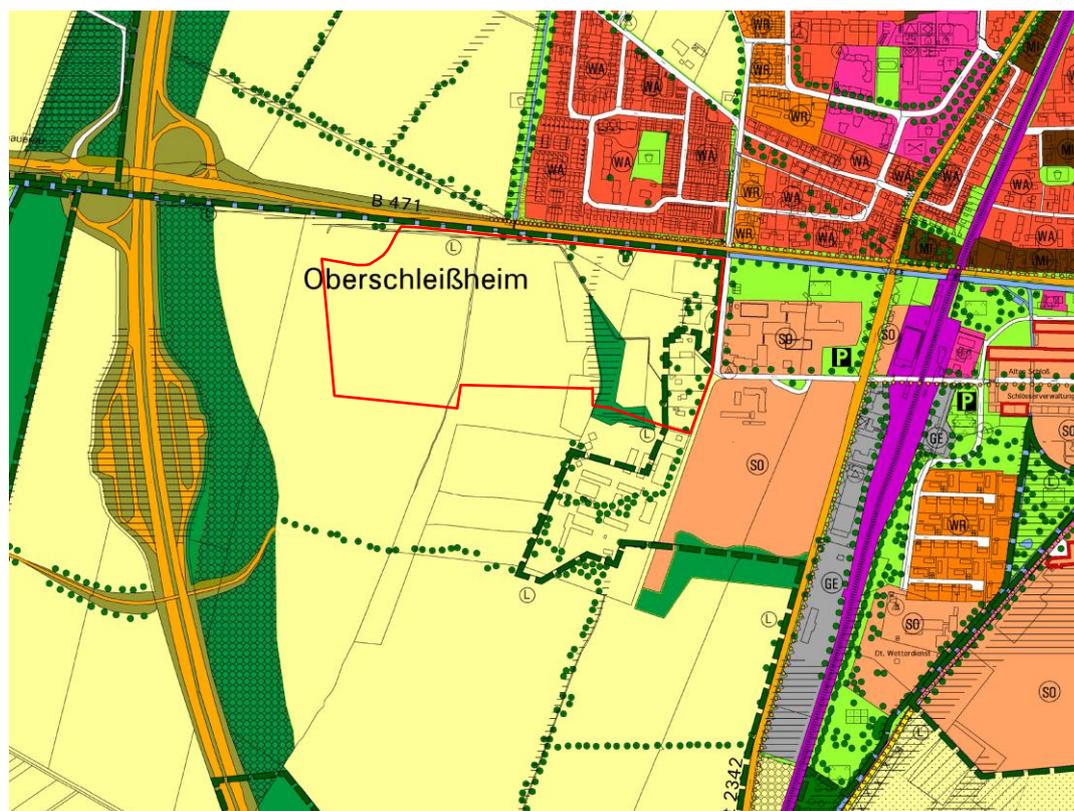


Abb. 13 Flächennutzungsplan, digitale Arbeitskarte mit eingearbeiteten Flächennutzungsplanänderungen, Stand 08.02.2010

Vorhandene Baumbestände sind vor allem im östlichen Teil des Plangebiets dargestellt. Der Flächennutzungsplan enthält in Form nachrichtlicher Übernahmen auch

Planungen oder Nutzungsregelungen, die aufgrund anderer rechtlicher Grundlage getroffen wurden. Dies sind die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets, drei amtlich kartierte Biotope sowie das Baudenkmal Schleißheimer Kanal.

3.5 Lage im Landschaftsschutzgebiet

Der Änderungsbereich liegt mit Ausnahme eines kleinen Bereichs im Südosten innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Münchner Norden im Bereich der Gemeinden Garching bei München, Ober- und Unterschleißheim" (Verordnung des Landkreises München, in Kraft seit 24.07.1989).

Die Verordnung nennt folgende Schutzzwecke:

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes insbesondere auf den Trocken- und Halbtrockenflächen, in der Moorlandschaft und den Waldungen zu erhalten und die Lebensbedingungen für eine standortgerechte Artenvielfalt auf diesen Flächen zu sichern,
2. die Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes der Münchner Schotterebene, mit den sich abwechselnden verschiedenen Lebensräumen zu erhalten,
3. die besondere Bedeutung für die Erholung zu gewährleisten, insbesondere die Wälder und Gewässer als bevorzugte Naherholungsgebiete in diesem Raum zu sichern sowie den Erholungsverkehr zu ordnen und zu lenken.

Im Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die dem o.g. Schutzzweck entgegenstehen oder den Charakter der Lebensräume für Pflanzen und Tiere nachteilig verändern.

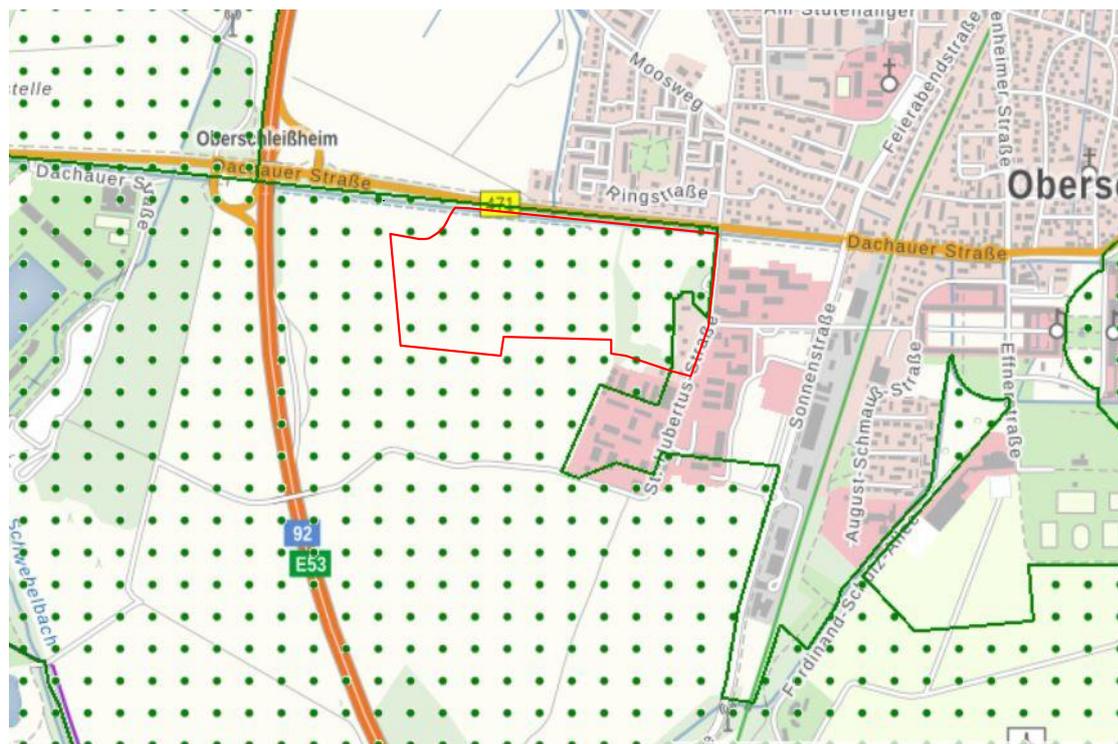


Abb. 14 Landschaftsschutzgebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, Eurographics

Der Gemeinderat hat beschlossen, beim Landkreis München die Herausnahme der in Abb. 15 dargestellten Flächen zu beantragen.



Abb. 15 Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet, ohne Maßstab, Quelle: db stadtplan, Stand 28.09.2022, Quelle Plangrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Eurographics

4. Planinhalte

4.1 Vorhaben und städtebauliches Konzept

Im Bereich der dargestellten Gewerbeflächen plant die Gemeinde die Entwicklung des sog. „One Health & Technology Campus Oberschleißheim“. Die Umsetzung wird durch einen privaten Entwicklungsträger erfolgen, der später auch das Campusmanagement übernehmen und das Projekt langfristig betreuen und weiterentwickeln wird. Nachfolgend werden einige Aspekte des Projekts nach Angaben des Entwicklungsträgers beschrieben.

Das Gewerbegebiet soll ein Technologiepark mit dem Schwerpunkt Medizin, Medizintechnik und Gesundheit werden. Die wissenschaftlichen Fachgesellschaften benennen unter dem Gesichtspunkt „One Health“ übereinstimmend vier wichtige in Forschung und Industrie zu bearbeitenden Themenkreisen:

- Zoonosen, Emerging und Re-Emerging Diseases, vektorübertragene Krankheiten
- Lebensmittelproduktion und -Sicherheit, gesunde Ernährung
- Ökosystem und Biodiversität
- Therapeutische Rolle von Tieren/menschliches und tierisches Wohlbefinden

Der Park versteht sich als partnerschaftlicher Teil eines übergreifenden Forschungs- und Entwicklungsstandorts, in dem die wissenschaftliche Forschung der benachbarten Universität in die Praxis transferiert wird. Technologiepark, Universität und LGL teilen sich infrastrukturelle Einrichtungen und generieren Synergie-Effekte.

Der Bedarf von Unternehmen aus Light-Industry-Branchen, die Flächen im Münchner Norden suchen, ist gegeben. Dies hat ein im Auftrag der Gemeinde von Colliers International erstelltes Gutachten (07/2019) bestätigt.

Der neue Technologiepark soll besondere Qualitäten erhalten und damit den hohen Ansprüchen der erwünschten Betriebe entsprechen. Wesentlich werden ein Angebot an zentralen Funktionen wie Gastronomie, Einkaufen, Sport-/Fitness und Kinderbetreuung, speziell auf Studenten, temporäre Projektmitarbeiter oder junge Fachkräfte zugeschnittene Wohnangebote, eine hochwertige Gestaltung und vorbildliche Umweltstandards sein.

Es sollen regional, national und international tätige Unternehmen von hoher Qualität und mit großer Arbeitsplatzdichte für die Neuansiedlung an diesem hochattraktiven Standort in der Region München gewonnen werden. Wichtige Ziele sind dabei eine Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes und der Steuereinnahmen in der Gemeinde. Durch den bewussten Verzicht auf einen einzigen Großnutzer zugunsten einer Vielfalt mittelständischer Unternehmen soll die Krisenanfälligkeit geringgehalten werden.

Die Umsetzung der Nutzungsideen des Entwicklungsträgers in ein städtebauliches Konzept erfolgt durch das Architekturbüro db stadtplan. In einem städtebaulichen Strukturkonzept werden Fragen der Nutzungszuordnung, der Bebauung, der Erschließung, der Durchgrünung, der landschaftlichen Einbindung etc. räumlich konkretisiert und integriert bearbeitet. Ziel ist eine Gliederung und Vernetzung des Plangebiets mit der Umgebung durch großzügige Grünstrukturen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Darstellungen zur Art der baulichen Nutzung setzen die von der Gemeinde gebilligten Nutzungsvorstellungen des Entwicklungsträgers auf Basis des städtebaulichen Konzepts von db stadtplan in einer abstrahierenden Darstellungsweise um. Die Gemeinde möchte sich durch die Abstrahierung größtmöglichen Spielraum für die verbindliche Bauleitplanung erhalten und vermeiden, dass der Flächennutzungsplan geändert werden muss, wenn etwa Form und Größe von Baufeldern in der verbindlichen Bauleitplanung mit Blick auf spezielle Betriebsanforderungen geändert werden müssen.

4.2.1 Gewerbegebiet

Der westliche Teil des Änderungsbereiches ist als Gewerbegebiet dargestellt. Es hat eine Größe von rd. 11 ha. Entsprechend der in Kapitel 4.1 dargestellten Nutzungskonzeption wird es sich um ein Gewerbegebiet handeln, in dem Labor, Test- oder Produktionsflächen in Kombination mit Büroflächen entstehen werden.

Konkrete Festlegungen zu den zulässigen Nutzungsarten erfolgen im Bebauungsplan. Es ist davon auszugehen, dass bestimmte Nutzungsarten, wie z.B. Lagerplätze o.ä. als standortunverträglich einzustufen sind und von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden.

Es ist im Mittel von einer relativ hohen Arbeitsplatzdichte auszugehen. Unter der Annahme eines Nettobaulandes von 70 % des Bruttobaulandes, einer Baudichte von 1,2 GFZ bezogen auf das Nettobauland und einer angenommenen Geschossfläche pro Beschäftigten von 25 m² ergibt sich eine künftige Arbeitsplatzzahl von rd. 4.200 Arbeitsplätzen. Das Verkehrsgutachten geht im Sinne einer worst-case-

Betrachtung von 5.000 Beschäftigten aus.

4.2.2 *Mischgebiet*

Der Bereich um die bestehende Bebauung an der St.-Hubertus-Straße ist als Mischgebiet dargestellt. Mit der Wahl dieser Nutzungskategorie bringt die Gemeinde zum Ausdruck, dass sie sich in diesem Bereich einen gleichgewichtigen Nutzungsmix aus Wohnen und nicht störender gewerblicher Nutzung vorstellt. Bereits heute liegen die bestehenden Wohngebäude in einem gemischt strukturierten Umfeld bestehend aus landwirtschaftlichen Betrieben, Gewerbe, Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen.

Diese bisher am Ortsrand gelegenen Grundstücke, die aufgrund ihrer planungsrechtlichen Lage im Außenbereich in ihrer baulichen Entwicklung stark beschränkt waren, werden durch die Gewerbeentwicklung im Westen eine deutliche Veränderung ihres städtebaulichen Umfeldes erfahren. In der Darstellung als Mischgebiet sieht die Gemeinde die größte Flexibilität für die künftige Grundstücksnutzung in diesem Bereich gewahrt.

Das Mischgebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,2 ha. Ggf. wird die Gemeinde in der verbindlichen Bauleitplanung von der Möglichkeit einer Gliederung des Mischgebiets Gebrauch machen.

4.2.3 *Sondergebiet Wissenschaft*

Zwischen Mischgebiet und gewerblichen Bauflächen ist nördlich und südlich der geplanten östlichen Gebietszufahrt, in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Standort des Bayerischen Landesamts für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit (LGL) und der LMU, eine Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Wissenschaft und Technik‘ ausgewiesen. Diese rd. 2,2 ha große Fläche dient als Reserve für etwaige Flächenbedarfe, z.B. des LGL oder sonstiger staatlicher Einrichtungen mit Bezug zur LMU.

4.3 **Grünflächen**

Das Plangebiet wird gegliedert durch verschiedene, z.T. großflächige Grünflächen mit unterschiedlichen Funktionen im örtlichen und überörtlichen Kontext.

Der mindestens 45 m breite Grünzug entlang des Schleißheimer Kanals übernimmt einerseits Schutzfunktion. Er sorgt für Abstand des Gewerbes vom Wohngebiet nördlich der B 471 und verhindert ein zu nahes Heranrücken von Bebauung an den Kanal als Teil eines großflächigen Baudenkmals von europäischem Rang. Zudem sichert und stärkt der Grünzug, der im nördlichen Teil des LGL-Geländes östlich des Plangebiets eine Fortsetzung findet, die lineare Biotopverbundfunktion des Kanals und seiner begleitenden Vegetation. Gleichzeitig wird der Grünzug aber auch Teil der baugebietsnahen Freiflächen sein und dem Aufenthalt der Beschäftigten, der kleinklimatischen Verbesserung und der Aufnahme von Fuß- und Radwegen dienen.

Der ostwestorientierte Grünzug wird ergänzt um drei nordsüdorientierte Grünzüge, die die Bauflächen gliedern und ebenfalls ökologische und kleinklimatische Funktion übernehmen. Mit den beiden östlichen Grünzügen werden v.a. die umfangreichen Baum- und Gehölzbestände bzw. die amtlich kartierten Biotope in diesen Bereichen

geschützt. Vor allem die Aufweitung des Grünzugs im Süden zwischen Gewerbe- und Sondergebiet trägt dem Schutz der hier nachgewiesenen geschützten Tierarten Rechnung, indem ein Heranrücken von Bebauung verhindert wird (siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung).

Strukturhaften Charakter hat der das Gewerbegebiet nach Westen und Süden hin umgebende Grünstreifen mit geplanten Schutz- und Leitpflanzungen. Die Gemeinde bringt damit zum Ausdruck, dass sie eine Eingrünung des Baugebiets bzw. eine angemessene Gestaltung des Übergangs von der Bebauung in den Freiraum für zwingend erforderlich hält.

Eine Ergänzung der großflächigen Grünstrukturen durch kleinteilige baugebietsinterne Freiflächen und deren Vernetzung mit dem Landschaftsraum bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Insgesamt umfassen die dargestellten Grünflächen eine Fläche von rd. 8,3 ha.

4.4 Bestehende Bäume

Im östlichen Teil des Plangebiets, insbesondere im Bereich der kartierten Biotope und ihrem Umfeld, befindet sich umfangreicher Gehölzbestand. Dieser ist symbolhaft durch das Planzeichen ‚Bäume Bestand‘ als Hinweis in den Plan aufgenommen. Auch das Feldgehölz zwischen Gewerbe- und Sondergebiet (Biotop Nr. 7735-0109-001) wird durch bestehende Bäume dargestellt. Die Darstellung als Wald ist hier aus gemeindlicher Sicht nicht sachgerecht.

4.5 Verkehr und Erschließung

4.5.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Anbindung des Gewerbegebiets an das örtliche und überörtliche Straßennetz wurde in einer Verkehrsuntersuchung durch Vössing Ingenieure untersucht. Ergebnisse wurden mit Bericht vom 27. Juli 2020 und einem ergänzenden Bericht vom 06. Juni 2021 vorgelegt. Beide Untersuchungen sind als Anlage Teil der Begründung.

In der verkehrstechnischen Voruntersuchung (vom 27. Juli 2020) wurde die mögliche Erschließung der Gewerbefläche mit einer Zahl von rd. 5.000 Beschäftigten aufgezeigt und nachgewiesen. Dabei wurde die Fertigstellung der geplanten Westumfahrung mit ihrem Anschluss an die B 471 über zwei Rampen vorausgesetzt.

Da die Realisierung der Westumfahrung noch etliche Jahre in Anspruch nehmen wird, sollten in der zweiten Untersuchung (vom 06. Juni 2021) Möglichkeiten einer interimsmäßigen Erschließung des Gewerbegebietes geprüft werden.

Dem Gutachten zufolge ist zunächst vorgesehen, das Gebiet im Osten über die St.-Hubertus-Straße an die B 471 anzubinden. Des Weiteren besteht die Überlegung, im Westen eine behelfsmäßige Erschließung auf Höhe der zukünftigen Rampenanschlüsse der Westumfahrung an die B 471 zu schaffen. Diese Maßnahme ist aber nur dann sinnvoll, wenn das zu errichtende Brückenbauwerk über den Schleißheimer Kanal auch für die endgültige Rampenanbindung verwendet werden kann.

Aufgabe der Untersuchung war es, „das Maß der jeweils maximal nutzbaren Gewerbeflächen in für die nachfolgend aufgeführten provisorischen Erschließungsvarianten entsprechend der zur Verfügung stehenden Leistungsfähigkeit der betroffe-

nen Knotenpunkte zu bestimmen:

- Prognoseplanfall 1 (Erschließungsvariante 1): Alleinige Anbindung der Fläche über die St.-Hubertus-Straße und die Veterinärstraße an die B 471 bzw. an die Sonnenstraße
- Prognoseplanfall 2a (Erschließungsvariante 2a): Zusätzliche provisorische Anbindung im Westen als Halbanschluss an die B 471 (nur rechts rein / rechts raus)
- Prognoseplanfall 2b (Erschließungsvariante 2b): Zusätzliche provisorische Anbindung im Westen als Vollanschluss an die B 471 mittels Lichtsignalanlage (alle Fahrtrichtungen möglich).“ (Vössing Ingenieure, 2021, S. 5)

Die Untersuchung kommt zu folgendem Fazit:

„Für die Fläche südlich der B 471, westlich der St.-Hubertus-Straße und östlich der A92 bzw. östlich der geplanten Westumfahrung plant die Gemeinde ein Gewerbegebiet mit bis zu 5.000 Beschäftigten zu entwickeln. Eine sichere Erschließung des Gewerbegebietes im Endzustand wird durch die Errichtung eines Kreisverkehrs an die südliche Verbindungsrampe der Westumfahrung an die B 471 gewährleistet sein.

Die vorliegende Untersuchung überprüft eine interimsmäßige Erschließung des Gewerbegebietes. Insgesamt wurden drei Erschließungsvarianten untersucht. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst:

- „In der Erschließungsvariante 1 ohne zusätzliche Maßnahmen können auf dem Gewerbegebiet bis zu ca. 450 Arbeitsplätze entstehen
- In der Erschließungsvariante 1 mit Maßnahmen, u.a. Knotenpunktumbau und Änderung der Signalprogramme, können auf dem Gewerbegebiet bis zu ca. 1.000 Arbeitsplätze entstehen
- In der Erschließungsvariante 2a wird eine provisorische Anbindungsstraße (Verkehrsregelung rechts rein, rechts raus) errichtet. In dieser Variante können bis zu ca. 1.250 Arbeitsplätze entstehen
- In der Erschließungsvariante 2b (Vollsignalisierung des provisorischen Knotenpunktes) können auf dem Gewerbegebiet bis zu ca. 2.500 Arbeitsplätze entstehen

Die Aufweitung des Knotenpunktes Dachauer Straße / St.-Hubertus-Straße / St.-Margarethen-Straße und die Änderung der bestehenden Signalprogramme auf zwei Phasen wirkt sich positiv auf die Leistungsfähigkeit aus.

Es wird empfohlen, den unsignalisierten Knotenpunkt Sonnenstraße / Veterinärstraße / Schönleutnerstraße zu einem Kreisverkehr umzubauen oder ggf. eine Lichtsignalanlage einzurichten.“ (Vössing Ingenieure, 2021, S. 29).

Zur Verdeutlichung der langfristig beabsichtigten Erschließung der künftigen Baugebiete im Änderungsbereich in die geplante ‚wichtige örtliche Straße‘ mit Anschlüssen an die St. Hubertus-Straße im Osten und an die geplante Westumfahrung mit ihrem Anschluss an die B 471 dargestellt.

Aufgrund der besonderen Erschließungsproblematik wird das Gewerbegebiet voraussichtlich abschnittsweise, angepasst an die Aufnahmefähigkeit der äußeren Erschließungsanlagen, umgesetzt.

4.5.2 ÖPNV

Der Änderungsbereich liegt von der Mitte aus gemessen etwa 1,5 km Luftlinien-Entfernung von der S-Bahn-Haltestelle Oberschleißheim entfernt. Die tatsächliche zurückzulegende Entfernung beträgt vom östlichen Rand des Gebietes rd. 1,5 km, aus dem Gewerbegebiet im westlichen Teil des Änderungsbereiches bis zu 2,3 km. Damit liegen die Bauflächen nicht mehr in einem komfortablen fußläufigen Einzugsbereich der S-Bahn.

Eine Anbindung an bestehende bzw. geplante Buslinien u.a. als Zubringer zur S-Bahn ist daher im Rahmen eines zu erstellenden Mobilitätskonzeptes für das Quartier erforderlich.

Derzeit besteht eine Anbindung u.a. an den S-Bahnhof Oberschleißheim über die Regionalbuslinie 291 (Dachau – Unterschleißheim), die nördlich des Änderungsbereichs auf der B 471 fährt. Die zum Änderungsbereich nächstgelegene Haltestelle St.-Margarethen-Straße wird – außer am Wochenende, da ist kein Betrieb – stündlich bedient, eine Taktverdichtung und Ausweitung des Bedienungszeitraums ist gemäß Nahverkehrsplan des Landkreises München jedoch vorgesehen.

Die Linie 292 (Garching-Forschungszentrum – Oberschleißheim-Sonnenstraße) verläuft östlich des Änderungsbereichs. Sie bedient die dem Planungsgebiet nächstgelegene Haltestelle Veterinärstraße Montag bis Samstag im 20-Minutentakt, Sonn- und Feiertag im 40-Minutentakt.

Eine hochwertige Busverbindung besteht seit Ende 2021 mit der ExpressBuslinie X 201 (Dachau – Oberschleißheim – Garching Forschungszentrum), die Montag bis Samstag von 5 Uhr bis 22 Uhr im 20-Minuten-Takt und Sonn- und Feiertag von 7 Uhr bis 22 Uhr im 60-Minutentakt fährt. Sie bindet mit der Haltestelle an der Veterinärstraße auch den LMU Campus an.

Gemäß Nahverkehrsplan des Landkreises München aus dem Jahr 2020 sind für Oberschleißheim folgende zusätzliche Buslinien vorgesehen:

- Expressbuslinie X 292 (Unterschleißheim – Oberschleißheim – Karlsfeld / Allach)
- Expressbuslinie X 296 (Unterschleißheim – Feldmoching - Petuelring)

Ob und in welcher Form die neuen Bauflächen in das bestehende und geplante Busliniennetz eingebunden werden können und wo ggf. neue Haltestellen sinnvoll einzurichten wären, wird im Zuge der weiteren Planungen mit dem MVV und dem Landkreis München abgestimmt.

Auch die Einrichtung eines Shuttlebusses zur U-Bahnhaltestelle Feldmoching durch den Entwicklungsträger ist als Angebotsergänzung in Betracht zu ziehen.

4.5.3 Rad- und Fußverkehr

Die Einbindung des künftigen Gewerbegebietes in das örtliche und überörtliche Radverkehrsnetz für den Alltagsverkehr ist aufgrund der erwarteten hohen Arbeitsplatzzahlen sehr wichtig. Die Flächennutzungsplanänderung stellt - der Maßstäblichkeit angepasst – nur die wichtigen Fuß- und Radwegeverbindungen dar. Sie fußen u.a. auf dem gemeindlichen Radverkehrskonzept, Stand Juli 2020, sowie auf dem Verkehrsentwicklungsplan (VEP) 2035, Stand 31.08.2020.

Eine Hauptroute des geplanten kommunalen Alltagsradwegenetzes verläuft entlang

der B 471. Diese Route ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan auf der nördlichen Seite der B 471 dargestellt, ein Radweg ist dort bereits vorhanden. Für eine attraktive Radanbindung des Gewerbegebiets ist jedoch auch eine hochwertige Verbindung südlich der B 471 angezeigt. Ein Abstand zum Biotop und Baudenkmal ‚Schleißheimer Kanal‘ soll dabei gewahrt bleiben.

Etwa in Höhe des Gänsbachs ist eine Querung der B 471 geplant, um die Anbindung an das Wegenetz des nördlichen Gemeindegebiets herzustellen. Auch erfolgt hier der Anschluss an die Radverkehrsverbindung Richtung Dachau, die nördlich der B 471 verläuft.

Die Nordsüdverbindung soll in südlicher Richtung durch das geplante Gewerbegebiet verlaufen und schließlich außerhalb des Plangebiets auf den Radring München treffen.

Die Gemeinde wird dafür Sorge tragen, dass die überörtlichen und gesamtgemeindlichen Wegeverbindungen durch ein Netz von engmaschigen, quartiersinternen Fuß- und Radwegeverbindungen ergänzt werden. Nach Angaben des Entwicklungsträgers wird der gesamte Campus über vom motorisierten Individualverkehr getrennte Bereiche für Fußgänger und Radfahrer verfügen.

4.5.4 *Sonstige Mobilitätsangebote*

Der Gemeinde Oberschleißheim ist es ein Anliegen, trotz der hohen Entfernung zum schienengebundenen ÖPNV durch Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur für den Fuß- und Radverkehr und der Bedienungsqualität des ÖPNV den durch die Baugebiete induzierten motorisierten Individualverkehr des Plangebiets möglichst gering zu halten.

Sie unterstützt daher die Überlegungen des Entwicklungsträgers alternative Mobilitätsangebote vorzuhalten und wird deren Umsetzung im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag sicherstellen. Zu den vorgesehenen Maßnahmen gehören u.a.:

- Reduzierung des Lieferverkehrs durch Packstationen
- Car Sharing und Bike Verleih etc.
- Verpflichtung zur Errichtung von Ladesäulen auf öffentlichem und privatem Grund.

4.5.5 *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserförderung Ober- und Unterschleißheim über das Wasserwerk Oberschleißheim.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Kläranlage Oberschleißheim. Kapazitäten zur Aufnahme der zusätzlichen Abwassermengen aus dem Plangebiet sind vorhanden.

4.5.6 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Stromleitungen und Telekommunikationslinien sind in der St.-Hubertus-Straße vorhanden. Oberschleißheim verfügt über ein Erdgasnetz.

4.6 Nachrichtliche Übernahmen

In die Flächennutzungsplanänderung sind Planungen oder Nutzungsregelungen, die aufgrund anderer rechtlicher Grundlage getroffen wurden, nachrichtlich übernommen. Dies sind die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets (siehe Kap. 3.5), amtlich kartierte Biotop (siehe Kap. 2.5.1) sowie Bodendenkmäler (siehe Kap. 2.7.1) und Baudenkmäler (siehe Kap. 2.7.2).

4.7 Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

4.7.1 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Der Ausgleichsbedarf für den Eingriff, der durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereitet wird, wurde vom Büro Prof. Schaller UmweltConsult GmbH (psu) ermittelt. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

Ermittelt wurde ein Ausgleichsbedarf zwischen rd. 4,0 und 8,5 ha.

Hinweis zum ermittelten Ausgleichsbedarf: Der Ausgleichsbedarf im Umweltbericht wurde auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzepts von db stadtplan ermittelt. Die darin enthaltenen Bauflächen weichen von der abstrahierten Darstellung der Flächennutzungsplanänderung, in der deutlich weniger baugebietsinterne Grünflächen dargestellt werden, ab. Die Gemeinde hält gleichwohl das gewählte Vorgehen für geboten, da sie ihre Planungsabsichten im Hinblick auf die interne Durchgrünung im städtebaulichen Konzept von db stadtplan und darauf aufbauendem Bebauungsplan deutlich zum Ausdruck bringt und eine dies nicht berücksichtigende Ausgleichsbilanzierung zu unrealistischen Ergebnissen käme.

Ein Teil der Ausgleichsflächen soll wenn möglich innerhalb des Umgriffs der Flächennutzungsplanänderung bzw. im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht werden.

Die nicht innerhalb des Umgriffs nachzuweisenden Ausgleichsflächen sollen extern, unter Verwendung von Flächen des Ökokontos der Gemeinde nachgewiesen werden. Art und Umfang der ggf. benötigten externen Kompensationsflächen werden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

4.7.2 spezieller Artenschutz (saP)

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, werden im Umweltbericht sowie in einem eigenen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (naturwissenschaftliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) ermittelt und dargestellt. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist als Anlage Teil der Begründung.

4.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

| Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel | Berücksichtigung |
|--|--|
| Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation,) | Erhalt von Flächen mit umfangreichen Baum- und Gehölzbeständen als Freiflächen, dadurch Sicherung der Bestandsvegetation und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit Freihalten des Grünstreifens entlang des Schleißheimer Kanals, dadurch Erhalt der Kaltluftbahn |
| Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz) | Lage in einem nicht hochwassergefährdeten Gebiet Sicherung großflächiger Grünflächen zur Versickerung von Niederschlagswasser |
| Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz) | Berücksichtigung |
| Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption) | Verringerung des Primärenergieverbrauchs durch Förderung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes |
| Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien) | Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr durch: <ul style="list-style-type: none"> • Einbindung in das örtliche und überörtliche Radwegenetz • Anbindung an den ÖPNV • Mobilitätskonzept Nutzungsmischung durch Ausweisung eines Mischgebiets, dadurch Vermeidung von Kfz-Verkehr |

4.9 Flächenbilanz

| Nutzung | Fläche | Anteil |
|-----------------|---------------|---------------|
| Gewerbegebiet | 11,0 ha | 47,0% |
| Mischgebiet | 1,2 ha | 5,1% |
| Sondergebiet | 2,2 ha | 9,4% |
| Verkehrsflächen | 0,7 ha | 3,0% |
| Grünflächen | 8,3 ha | 35,5% |

5. Alternativenprüfung

Es wurden im Rahmen eines Gutachtens vier verschiedene Standorte im Gemeindegebiet im Hinblick auf ihre Eignung als Gewerbebestandort untersucht. Betrachtet wurden städtebauliche, landschaftliche, verkehrliche und immissionsschutzfachliche Belange. Als Ergebnis der Abstimmung mit Fachbehörden (LRA München, Staatliches Bauamt Freising) und Freistaat (mit Interessen als Flächeneigentümer und Betreiber der angrenzenden Anlagen) sowie aufgrund einer Bürgerbeteiligung wurden die drei anderen Standorte nicht weiterverfolgt.

Für den Änderungsbereich wurden städtebauliche Strukturkonzepte in unterschiedlichen Varianten erarbeitet. Die nun mit der gegenständlichen FNP-Änderung weiterverfolgte Variante wurde vor allem den landschaftlichen und naturschutzfachlichen Belangen am besten gerecht.

Umweltbericht

Anlagen

1. Verkehrsuntersuchung Standortanalyse Gewerbegebiet in Oberschleißheim, Vössing Ingenieurgesellschaft mbH, 27. Juli 2020
2. Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet südlich der B 471, Vössing Ingenieurgesellschaft mbH, 06. Juni 2021
3. Schalltechnische Voruntersuchung Flächennutzungsplanänderungsverfahren Gewerbegebiet südlich B471, Gemeinde Oberschleißheim, Bericht Nr. 710-6588-SU, September 2021, Möhler + Partner Ingenieure AG
4. Luftschadstofftechnische Voruntersuchung Flächennutzungsplanänderungsverfahren Gewerbegebiet südlich B471, Gemeinde Oberschleißheim, Bericht Nr. 710-6588-LH, September 2021, Möhler + Partner Ingenieure AG
5. Geruchstechnische Ersteinschätzung, Projektnotiz-Nr. PN01 - Geruchstechnische Ersteinschätzung , 04.08.2021, Möhler + Partner Ingenieure AG