

Gemeinde

Oberschleißheim

Lkr. München

Flächennutzungsplan

28. Änderung Vorentwurf

Umweltbericht

Kronenbitter Landschaftsarchitekten BDLA

Planfertiger

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

Aktenzeichen

OSH 1-51

Bearbeiter: Kas

Plandatum

19.11.2018



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung.....	3
2.	Anlass und Ziel der Planung	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
4.	Plangebiet.....	5
5.	Planinhalte.....	7
6.	Nachrichtliche Übernahmen.....	8
7.	Erschließung	9
8.	Immissionsschutz	10
9.	Altlasten.....	10
10.	Eingriffs-/Ausgleichsregelung	10

1. 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 27. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich in Aufstellung und umfasst einen Bereich am Moosweg bzw. Am Schäferanger im Hauptort.

Am 24.09.2018 hat der Bau- und Werksausschuss der Gemeinde Oberschleißheim die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich südlich der bestehenden Tierkliniken der LMU beschlossen. Diese Änderung wird als 28. Änderung ins Verfahren gegeben. Sie umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 305T, 306T und 307T, Gemarkung Oberschleißheim.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 31b ‚Sondergebiet Wissenschaft Tierärztliche Fakultät südlich der Veterinärstraße, 2. Änderung‘ aufgestellt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist es, Flächen für die Erweiterung der Tierärztlichen Fakultät der LMU zu schaffen. Bereits durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Jahre 1997 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine erste Erweiterung geschaffen, aufgrund mittlerweile veränderter Rahmenbedingungen reichen diese Flächen jedoch nicht aus.

Die Tierärztliche Fakultät der LMU leidet trotz der Verlagerung der klinischen Einrichtungen der Fakultät auf den neuen Campus nach Oberschleißheim unter erheblichem Platzmangel, unter technisch unzureichenden Gebäuden und einer Verteilung auf mehrere Standorte in München und Oberschleißheim. Eine Konzentration aller Einrichtungen auf dem traditionsreichen Stammgelände am Englischen Garten ist aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation nicht möglich.

Durch die Teilverlagerung der Klinik für Vögel, der Klinik für Schweine, der Klinik für Wiederkäuer und der mittlerweile im Bau befindlichen Klinik für Pferde entstand zudem ein großer Nachteil für Forschung, Lehre und Patientenversorgung, so dass jetzt mittelfristig alle veterinärmedizinischen Einrichtungen - Kliniken und Institute - auf einem Campus der Tiermedizin in Oberschleißheim konzentriert werden sollen.

Die städtebauliche Konzeption, die die Grundlage für die Umsetzung dieses umfassenden Campusgedankens bilden soll, wurde im Jahr 2013 durch einen nichtoffenen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb mit Realisierungsteil Mikrobiologie ermittelt.

Das Ergebnis des genannten Wettbewerbs bildet die Grundlage der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplan Nr. 31 b.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, mit Stand vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

3 Siedlungsstruktur

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(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. [...]

8.3.2 Hochschulen und Forschungseinrichtungen

(Z) Hochschulen und Forschungseinrichtungen sind in allen Teilräumen zu erhalten und bedarfsgerecht auszubauen.

Regionalplan Region München, Region 14 (2014)

Der Regionalplan für die Region München (14), in Kraft seit 15.02.1987, zuletzt geändert mit Stand vom 01.11.2014 nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

A I Die Region und ihre Teilräume

2.1 Großer Verdichtungsraum München

2.1.1 Stadt- und Umlandbereich

2.1.1.1 (G) Der Stadt- und Umlandbereich München soll so entwickelt werden, dass er seine Funktionen als zentraler Wohnstandort und Arbeitsmarkt, als Wirtschaftsschwerpunkt, als Bildungs- und Ausbildungszentrum und als Verkehrsverflechtungsraum unter Berücksichtigung der ökologischen Belange und der Belange der Erholungsvorsorge auch künftig nachhaltig erfüllen kann.

B II Siedlungswesen

1 Allgemeine Grundsätze

1.1 (G) Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden.

1.2 (G) Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

2.6 Bildung/Wissenschaft

2.6.1 (G) Es ist anzustreben, die Standorte bestehender Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen zu sichern und den Anforderungen der Wirtschaft und der Wissenschaft entsprechend weiterzuentwickeln.



Abb. 1 Regionalplan München, Karte 2 – Siedlung und Versorgung - Stand 01.11.2014, Quelle: Regionaler Planungsverband München

Gemäß Karte 2 – Siedlung und Versorgung – des Regionalplans liegt das Vorhaben innerhalb eines Bereichs, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gemäß Ziel B II 2.3).

Der Änderungsbereich liegt am Rand des regionalen Grünzugs ‚Dachauer Moos / Freisinger Moos / Grüngürtel München-Nordwest‘.

Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberschleißheim in der Fassung vom 29.01.1981 sowie die genehmigte 6. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 03.03.1997 stellen für den Änderungsbereich Fläche für die Landwirtschaft sowie Grünfläche dar. Die Grünfläche ist zudem als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt und diente als Ausgleichsfläche für die erste Erweiterung der Tierärztlichen Fakultät, die durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet wurde.

Entlang der Staatstraße 2342 sind bestehende und geplante Bäume dargestellt.

4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Oberschleißheim westlich der der Sonnenstraße (St 2342) und reicht im Süden etwa bis an den südlichen Rand des Gewerbegebietes auf der östlichen Seite der Sonnenstraße. Es umfaßt eine Fläche von insges. ca. 9,0 ha, alle Flächen sind im Grundeigentum des Freistaats Bayern.

Großräumig betrachtet ist das Gebiet künftig auf zwei Seiten umbaut:

- Im Osten befindet sich das o.g. Gewerbegebiet, überwiegend genutzt durch Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe.

- Im Norden liegt das Gelände der Tierärztlichen Fakultät der LMU, das bereits im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Wissenschaft dargestellt und in Teilen bereits bebaut ist.
- Im Westen liegt das Lehr- und Versuchsgut der LMU.
- Im Süden und Südwesten grenzt landwirtschaftliche Flur an.

Die Änderungsfläche wird landwirtschaftlich genutzt, entlang der Staatsstraße sind Bäume vorhanden. Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche, die in der 6. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt und im Bebauungsplan Nr. 31 festgesetzt ist, und die dem Ausgleich der Bauvorhaben auf dem Gelände dienen sollten, sind noch nicht erfolgt.



Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 27.08.2018

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Münchner Norden im Bereich der Gemeinden Garching b. München, Ober- und Unterschleißheim".

Das Plangebiet liegt nördlich des Würmkanals, einem Abschnitt des Schleißheimer Kanalsystems, der als Bodendenkmal in die Denkmalliste eingetragen ist (D-1-7735-0310) und südlich eines Bodendenkmals bestehend aus einer Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (D-1-7735-0182).

Beide Denkmale liegen außerhalb des Plangebiets, gleichwohl gilt: bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden besteht gemäß Art. 8 DSchG eine Meldepflicht.

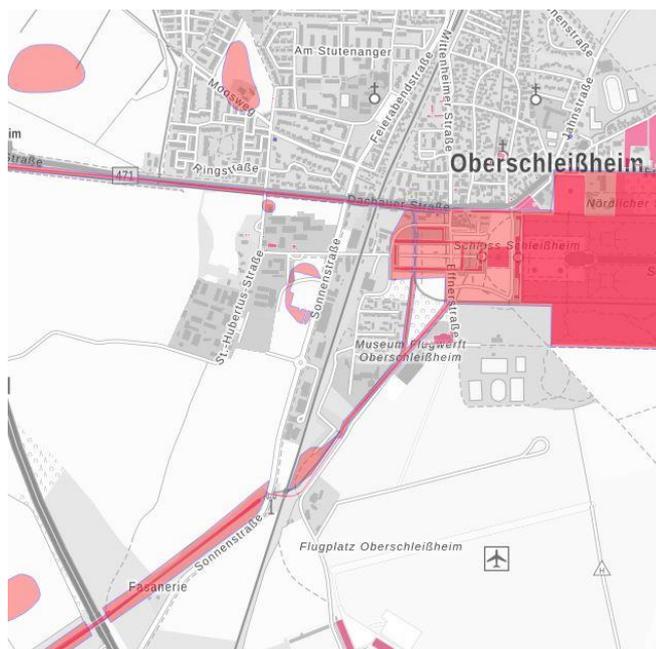


Abb. 3
Denkmale im Umfeld des Änderungsbereichs,
Quelle: BayernAtlas, Stand 04.09.2018

5. Planinhalte

Das Plangebiet ist gem. § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wissenschaft – Tierärztliche Kliniken der Ludwig-Maximilians-Universität München“ dargestellt. Dies entspricht der Festsetzung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 31 b, so dass sichergestellt ist, dass sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan ableitet.

Im Endausbau sind im gesamten Campusbereich folgende Einrichtungen vorgesehen:

- Tierklinik für Vögel (bereits gebaut)
- Tierklinik für Wiederkäuer und Schweine (bereits gebaut)
- Erweiterungsbauten zur Tierklinik für Vögel, Reptilienklinik (bereits gebaut)
- Tierklinik für Pferde (im Bau)
- Tierklinik für Kleintiere
- Institut für Tierphysiologie / Phys. Chemie / Pharmakologie / Tierschutz / Zentrale Dienste
- Institut für Mikrobiologie (im Bau)
- Tierklinik für Fische/ Parasitologie / Tierzucht / Paläoanatomie
- Zentrale Dienste/ Betriebshof/ Dekanat
- Mensa
- Institut für Anatomie
- Institut für Pathologie
- Extramed
- Laborgebäude
- erforderliche Nebenanlagen für die Tierkliniken und Institute
- Sonstige Institute, Kliniken und Einrichtungen der Tierärztlichen Fakultät

Das Gelände wird im Inneren durch freie Wiesenflächen (Anger) gegliedert, an den sich im Süden die landwirtschaftliche Flur anschließt.



Abb. 3 *Bebauungsplan Nr. 31 b, Sondergebiet Wissenschaft Tierärztliche Fakultät südlich der Veterinärstraße, 2. Änderung' (Planzeichnung) Quelle: Claus + Forster Architekten BDA, Thomas Hammer Architekten BDA DWB, Kronenbitter Landschaftsarchitekten BDLA*

Zur Verdeutlichung des Ziels, eine möglichst grüne Einfahrtssituation nach Oberschleißheim zu schaffen, die im Bebauungsplan durch die Überstellung der Stellplatzanlagen mit Großbäumen erreicht wird, sind entlang der Sonnenstraße geplante Bäume dargestellt.

Ebenso soll die Darstellung der geplanten Bäume im Süden des Gebiets schematisch verdeutlichen, dass eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft und die Ausbildung eines grünen Ortsrandes von hoher Bedeutung sind.

6. Nachrichtliche Übernahmen

Entlang der Staatsstraße St 2342 ist eine Bauverbotszone in einer Breite von 20 m nachrichtlich übernommen.

Ebenfalls nachrichtlich übernommen ist die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Münchner Norden im Bereich der Gemeinden Garching b. München, Ober- und Unterschleißheim“. Die Gemeinde geht davon aus, dass die durch die Flächennut-

zungsplanänderung vorbereiteten Sondernutzungen dem Schutzzweck gem. § 3 der LSG-Verordnung nicht entgegenstehen.

7. Erschließung

Auf dem Campus insgesamt werden in der Endausbaustufe rd. 300 Beschäftigte und rd. 2.300 Besucher (Studierende und Besucher der Tierkliniken) erwartet¹. Dementsprechend wird Verkehr erzeugt, den die vorhandene Infrastruktur aufnehmen muss, bzw. an den die vorhandene Infrastruktur bedarfsgerecht angepasst werden muss. Für die Gemeinde haben dabei die Verkehrsmittel des Umweltverbundes hohe Priorität.

Motorisierter Individualverkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets bzw. des gesamten künftigen Campus soll über verschiedene Zufahrten erfolgen, um Engpässe an Knotenpunkten möglichst zu vermeiden:

- über die St. Hubertus-Straße im Osten (mit Anbindung an die B 471 im Norden und über die Veterinärstraße an die Sonnenstraße im Osten)
- über eine Zufahrt von der Sonnenstraße, die in der Lage bereits heute vorhanden ist. Die heute noch bestehende Ausfahrtmöglichkeit auf die Sonnenstraße nach Norden und Süden soll künftig nur noch in südlicher Richtung möglich sein,
- und eine neue Zufahrt etwa in der Mitte des Gebiets, die vom Kreisverkehr an der Sonnenstraße in das Gelände führt.

Für den Knoten Veterinärstraße / Sonnenstraße / Schönleutnerstraße, der im Prognose-Planfall² die nicht mehr ausreichend leistungsfähige Qualitätsstufe F erreichte, wurde durch ein Gutachten des Ingenieurbüros Schlothauer & Wauer³ geprüft, ob Lichtsignalregelungen die Leistungsfähigkeit des Knotens verbessern könnten. Einer ersten Einschätzung der Gutachter zufolge würde eine Lichtsignalanlage an dem Knotenpunkt, z.B. mit Teilsignalisierung für Fußgänger oder verkehrsabhängiger Steuerung, die Leistungsfähigkeit erhöhen.

ÖPNV

Das Gebiet ist fußläufig ca. 1000 m vom S-Bahn-Haltepunkt Oberschleißheim entfernt. Damit sind eine gute bis mittelmäßige fußläufige und eine gute radläufige Erreichbarkeit gegeben. Zur Verbesserung der Anbindung an den ÖPNV wurde in der Veterinärstraße bereits eine neue Bushaltestelle eingerichtet, über die mit der Buslinie 292 sowohl eine Anbindung an den S-Bahnhof in Oberschleißheim als auch an die U-Bahnhöfe Garching-Hochbrück, Garching und Garching-Forschungsgelände besteht. Die Linie verkehrt werktags von ca. 6.00 bis ca. 21.00 Uhr im 20-Minuten-Takt. Eine weitere Haltestelle ist im Bereich des Kreisverkehrs in der Sonnenstraße vorgesehen.

¹ Siehe Verkehrsuntersuchung zur „Verkehrserzeugung der Erweiterung der Tierärztlichen Fakultät in Oberschleißheim“ im Auftrag des Staatlichen Bauamtes München 2 durch das Ingenieurbüro Transver im Jahr 2013

² Ebd.

³ Verkehrsuntersuchung zur Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Sonnenstraße / Veterinärstraße mit LSA-Regelung, 17.08.2018

Fuß- und Radwege

Eine Durchwegung des Campus für Fußgänger und Radfahrer wird sowohl in Nord-süd- wie in Ostwestrichtung durch ein im Bebauungsplan festgesetztes internes Wegenetz ermöglicht. Entlang der Sonnenstraße soll der Fuß- und Radweg künftig auf der Campusstraße entlang der Stellplatzanlage verlaufen.

Technische Erschließung

Eine technische Erschließung kann über die Veterinärstraße bzw. die St. Hubertusstraße und die Sonnenstraße erfolgen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

8. Immissionsschutz

Im östlichen Bereich sind Überschreitungen der für ein SO-Wissenschaft maßgeblichen Orientierungswerte durch Lärmimmissionen von Bahnlinie und St 2342 zu erwarten. In der Plandarstellung wird daher mit dem Planzeichen "Lärmschutzmaßnahme" auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans - Verlagerung der Klinikbereiche nach Westen und Anordnung der Instituts- und Laborgebäude in einer Baureihe entlang der Sonnenstraße im Osten – reagiert bereits auf diese Anforderungen.

Ob störende Lärm- und Geruchsmissionen im Umfeld infolge der Sondergebietsnutzung zu erwarten sind, wird im Zuge des Verfahrens durch ein entsprechendes Gutachten geklärt.

9. Altlasten

Der Oberboden ist aufgrund der vorangegangenen landwirtschaftlichen Nutzung mit PAK/ Benzoapyren belastet. Bei bereits realisierten Bauvorhaben wurde der Boden zum Teil in eine Belastungsklasse bis Z 2 eingestuft. Eine Wiederverwendung des Materials darf nur unter vorheriger Beprobung und unter Beachtung des §12 Abs. 1 BBSchVO erfolgen. Von einer Kennzeichnung im Plan wird jedoch abgesehen.

10. Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Die Behandlung der naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 31b durch das Büro Kronenbitter Landschaftsarchitekten BDLA. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt, der Teil der Flächennutzungsplanänderung ist. Demnach ergibt sich unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, ein Ausgleichsbedarf von rd. 3,725 ha. Darin ist sowohl der Ausgleich für die bereits vorhandenen, die im Bau befindlichen und die noch geplanten Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsanlagen enthalten, also auch der Ersatz für die durch die FNP-Änderung entfallende Ausgleichsfläche im Umgriff.

Der Ausgleich erfolgt über Ausgleichsflächen im Dachauer Moos westlich Badersfeld. Es stehen zwei Areale zur Verfügung: „Dr.-Braun-Wiese“ (2,5 ha) und der „Kiesbank-Graben“ (1,6 ha). Folgende Entwicklungsziele sollen umgesetzt werden:

Folgende Entwicklungsziele sollen umgesetzt werden:

- Entwicklung einer vermoorten Mulde mit Grundwasseranschluss
- Differenzierte Entwicklung der Waldsäume
- Zurückdrängung der Weiden in der Streuwiese
- Verdrängung eutraphenter Hochstauden und expansiver Neophyten
- Rückbau der Torfmiete unter Beachtung des Klimaschutzes
- Sicherung einer dauerhaften und regelmäßigen Pflege

Gemeinde

Oberschleißheim, den

.....
Christian Kuchlbauer, Erster Bürgermeister