

GEMEINDE OBERSCHLEISSHEIM

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 28**

**SONDERGEBIET FORSCHUNG
IN NEUHERBERG**

1. ÄNDERUNG

**FASSUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES
GEM. §10(1) BAUGB**



PLANUNG

**ARCHITEKTEN STADTPLANER BDA FRANKE UND MESSMER PARTGMBB, EMSKIRCHEN
DR. SCHOBER, GESELLSCHAFT FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG MBH; FREISING**

25.1.2021

Rechtskräftige Ausfertigung

Aktenzeichen: 4.1-0007/2019/BL

Rechtskräftig seit 20.06.2023

Exemplar für Bauleitplanung / ~~Bauvollzug~~ des
Landratsamtes München

INHALTSVERZEICHNIS

Bebauungsplan Planblatt im Maßstab M 1 / 1000

| | | |
|-----|---|----|
| A | Festsetzungen durch Planzeichen (siehe Planblatt) | 3 |
| B | Festsetzungen durch Text | 3 |
| C 1 | Hinweise durch Planzeichen (siehe Planblatt) | 10 |
| C 2 | Planzeichen für nachrichtliche Übernahmen (siehe Planblatt) | 10 |
| C 3 | Hinweise durch Text | 10 |
| D | Verfahrensvermerke | 14 |
| E | Begründung | 15 |
| | 1. Rahmenbedingungen der Planung | 15 |
| | 2. Planungsrechtliche Situation | 21 |
| | 3. Ziele der Planung | 22 |
| | 4. Planungskonzept | 24 |
| | 5. Grundbesitz | 36 |
| F | ANLAGEN | |
| | Lageplan der Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs / Gemarkung Garching M 1 : 7.500 | |
| | „Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung“ zu BP Nr. 28 Bericht Nr. 19.11063-b01 von IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth (40 Seiten) | |
| | Umweltbericht (35 Seiten) | |
| | Artenschutzbeitrag (ASB) (73 Seiten) | |
| | Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzzielen des FFH-Gebiets „Heide- flächen und Lohwälder nördlich von München“ Nr. 7735-371 und den Schutzzwecken des Na- turschutzgebietes NSG-00750.01 „Südliche Fröttmaninger Heide“ (13 Seiten) | |
| | Konzept zu den naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (20 Seiten) | |

Die Gemeinde Oberschleißheim erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1, § 9, § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO und
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung Nr. 28 „**Sondergebiet Forschung in Neuherberg**“ als **Satzung**. Die Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 ersetzt die ursprüngliche Fassung vom 17.11.1998 vollständig.

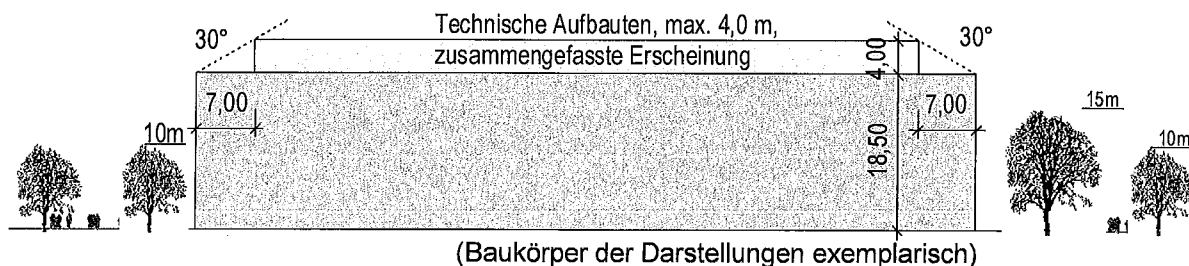
A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

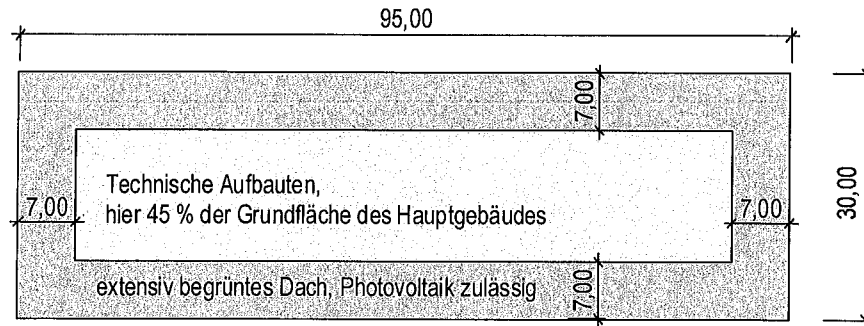
(siehe Planblatt M 1/1000)

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Gestaltung, Höhenlage, Wandhöhe, bauliche Nutzung, Dichte, Schallschutz

- 1.1 Als Dacheindeckung der zusammenhängenden Dachflächen über 150m², ist ein den umgebenden Magerrasen entsprechendes, extensives Gründach festgesetzt. Technikgebäude unter 150 m² sind von dieser Regelung ausgenommen, ebenso die Dächer der technischen Aufbauten.
- 1.2 Ermittlung der maximal zulässigen Wandhöhe: Als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ist der für jede Baufläche gemäß A 3.3 festgesetzte Fußpunkt.
- 1.3 Dachaufbauten zur Unterbringung von haustechnischen Anlagen oder zur Belichtung sind zulässig und sind, im Gegensatz zu den großen Dachflächen mit grauem, mattiertem, nicht glänzendem Metall zu verkleiden. Haustechnische Anlagen sind zusammenzufassen, um ein in der Höhe gleichbleibendes Erscheinungsbild zu bieten.
Die Nutzung von Solarenergie/Photovoltaik ist zulässig und muss in aufgeständerten Paneelen erfolgen. Darunter muss die Dachfläche als Gründach ausgebildet werden. Zulässig ist auch das Aufbringen der Paneele mit geringer Neigung direkt über der Dachfläche (Ost-West Orientierung)
- 1.4 Die Höhe der Dachaufbauten der technischen Anlagen (Lüftung, Aufzüge etc.) darf die Höhe von 4 Metern nicht übersteigen. Sie sind vom Dachrand eingerückt zu erstellen. Der Abstand zum Dachrand ergibt sich aus einer gedachten Linie im Winkel von 30°, die am Dachrand angetragen und auf die Höhe der Anlage verlängert wird (siehe zeichnerische Darstellungen). Dachkanten zu durch das Gebäude völlig umschlossenen Innenhöfen sind davon ausgenommen.





- 1.5 Für die Baufläche 24 wird eine Wandhöhe von 14,85 m festgesetzt. Notwendige Technikaufbauten (z.B. Frischluftzufuhr) dürfen eine Höhe von 17 m nicht überschreiten. Für die beiden abgegrenzten Teilflächen innerhalb der Baufläche 24 gilt die festgesetzte maximale Wandhöhe von 18,5 m abschließend. Dachaufbauten sind innerhalb der Höhe von 18,5 m unterzubringen. Im Bereich zwischen diesen beiden Teilflächen sind Technikaufbauten bis zu einer Höhe von 17,9 m zulässig. Zulässig bleiben auch in den abgegrenzten Teilbereichen Fangstangen für Blitzschutz, Messplätze und Messeinrichtungen und dafür notwendige Absturzsicherungen sowie Antennen und Abgaskamine. Für die Bauflächen 22 und 23 gelten 17 m als Wandhöhe inklusive Technikaufbauten.
- 1.6 Die Dachneigung ist mit 0° - 10° festgesetzt.
- 1.7 Als Einfriedungen sind Metallzäune zugelassen. Die Höhe beträgt 2 m (Angleichung an den Bestand).
- 1.8a Die Festsetzung eines Sondergebietes Forschung nach § 11 BauNVO soll alle Vorhaben ermöglichen, die der Forschung und dem Aufgabenspektrum der Hermann von Helmholtz-Gemeinschaft Deutscher Forschungszentren e.V. und des Bundesamtes für Strahlenschutz im Bereich von Energie, Erde und Umwelt, Gesundheit, Luftfahrt, Raumfahrt und Verkehr, Materie, Strahlenschutz sowie den Schlüsseltechnologien dient.

Allgemein zulässig sind:

1. Büro- und Verwaltungsgebäude, Laborgebäude, sowie alle Arten der Kombination und Überlagerung von Büro-, Verwaltungs- und Labornutzungen,
2. Gebäude, die der Unterbringung von Forschungsvorhaben dienen, oder diese betrieblich unterstützen (Feuerwehr, Werkstatt), die nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben entsprechen, sowie deren Kombination mit Büro- Verwaltungs- und Labornutzungen
3. Nationales Lagezentrum
4. Lagerhallen
5. Tankstellen, Energiezentralen, TGA-Gebäude zur Versorgung der o.g. Gebäude
6. Kantinen, Versammlungsstätten, Gastronomie
7. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.
8. Mehrgeschossige Parkhäuser (auch in Kombination mit Büro-/Laborgebäuden)

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
3. Boarding Häuser für wissenschaftliche Mitarbeiter und Studenten zur kurzfristigen Unterbringung

- 1.8b Für das Sondergebiet Forschung wird die Tiefe der Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB mit 0,25 H, jedoch mindestens 3 m festgesetzt.

- 1.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei Wohnnutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a \geq 61$ dB(A) und bei Büronutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a \geq 66$ dB(A)

gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Juli 2016, Teil 1 "Mindestanforderungen" in Verbindung mit Änderung A1 der vorgenannten Norm, Entwurf vom Januar 2017, sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e. V.), entsprechend der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a (ermittelt nach E DIN 4109-1/A1:2017-01) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109:2016-07 (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) erfüllen:

| Anforderung gem. DIN 4109:2016-07 (inkl. Änderung A1 Entwurf vom Januar 2017) | Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstät- ten, etc. | Für Büroräume und Ähnliches |
|--|--|--|
| Gesamtes bewertetes Bau- Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB | $L_a - 30$ | $L_a - 35$ |

Mindestens einzuhalten ist: $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-
räume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Bei Schlafräumen ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109:2016-07 (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) von $L_a \geq 58$ dB(A) zur Nachtzeit (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts ≥ 45 dB(A) außen vor dem Fenster) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen nicht möglich sind. Der Nachweis gem. DIN 4109:2016-07 (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen.

2 Stellplätze, Erschließung, Abwasser

- 2.1 Stellplätze sind entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung für die Vorhaben nachzuweisen. Den Bauvorhaben können Stellplätze im Bereich der vier zentralen Stellplatzflächen zugeordnet werden.
Reichen die gekennzeichneten Stellplätze auf dem Grundstück oder auf einer der zentralen Stellplatzflächen nicht aus, sind die darüber hinaus erforderlichen Stellplätze innerhalb der Baufläche vorzusehen.
- 2.2 Stellplätze können sowohl oberirdisch als auch als Tiefgarage nachgewiesen werden.
- 2.3 Offene Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Als Beläge sind Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine oder Schotterrasen zulässig.

- 2.4 Die Versiegelung von Verkehrsflächen innerhalb der Bauräume ist auf das für den Betriebsablauf unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

3 Grünordnung allgemein

- 3.1. Für das Planungsgebiet ist die potentielle natürliche Vegetation des Fingerkraut-Kiefern-Eichenwaldes bestimmend.
 Baumpflanzungen dürfen bei der Pflanzung in offenen Rasenflächen ausschließlich aus dieser Vegetationsgruppe gewählt werden. Festgesetzt wird folgende Auswahl:

Großkronige Bäume

| | |
|------------------|----------------|
| Quercus robur | Stieleiche |
| Pinus sylvestris | Gemeine Kiefer |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Nur im Innenbereich zu verwendende Arten

| | |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Quercus petraea | Traubeneiche |

Kleinkronige Bäume

| | |
|------------------------|-------------------|
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | Gemeine Eberesche |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Obstbäume - Hochstämme | |

Sträucher am Übergang zur freien Landschaft

| | |
|--------------------|------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Coryllus avenalla | Hasel |
| Crataegus oxyantha | Weißdorn |

| | |
|--------------------|----------------|
| Berberis vulgaris | Berberitze |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Viburnum lantana | Schneeball |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Prunus spinosa | Schlehe |

Nur im Innenbereich zu verwendende Arten

| | |
|------------------------|-------------------|
| Amelanchier canadensis | Felsenbirne |
| Philadelphus in Sorten | falscher Jasmin |
| Ribes sanguinea | Zierjohannisbeere |
| Sambucus nigra | Hollunder |
| Spiraea in Sorten | Spierstrauch |
| Syringa | Flieder |
| Weigelia in Sorten | Weigelia |
| Mespilus germanica | Mispel |
| Kerria japonica | Ranunkelstrauch |

- 3.2. Für Baumpflanzungen außerhalb offener Rasenflächen (bebauungsnah) sind neben den genannten Arten der Liste unter 3.1 die Verwendung folgender Arten zulässig:

| | |
|------------------------------------|---------------|
| Acer campestre 'Elsrijk' | Feld-Ahorn |
| Catalpa bignonioides | Trompetenbaum |
| Fraxinus americana 'Autumn Purple' | Weiß-Esche |
| Fraxinus pennsylvanica | Rot-Esche |
| Gleditsia triacanthos 'Skyline' | Gleditschie |
| Ostrya carpinifolia | Hopfenbuche |
| Platanus acerfolia | Platane |

| | |
|--------------------------|---------------|
| Prunus ssp | Zier-Kirschen |
| Quercus cerris | Zerreiche |
| Sophora japonica | Schnurbaum |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Tilia tomentosa 'Brabant | Silberlinde |

- 3.3 In Ausnahmefällen ist eine Abweichung der Baumarten gem. 3.1 und 3.2 zulässig.
- 3.4 Die Mindestpflanzgrößen für die als zu pflanzen festgesetzten Bäume betragen:
- für große Bäume (Endwuchshöhe größer 20 m): 20-25 cm Stammumfang,
 - für Eiche und Kiefer ist davon abweichend 16 – 18 cm Stammumfang möglich,
 - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10-20 m): 18-20 cm Stammumfang,
 - für kleine Bäume (Endwuchshöhe kleiner 10 m): 16-18 cm Stammumfang.
- 3.5 Bei Pflanzungen von großen Bäumen (Endwuchshöhe > 20 m) in Belagsflächen ist eine offene, durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m², bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m² vorzusehen. Abweichend davon sind befestigte oder überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- 3.6 PKW-Stellplatzanlagen mit Kopfparkbuchten für mehr als 5 PKW sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Spätestens nach fünf Kopfparkbuchten ist ein mind. 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen und mit einem Baum zu bepflanzen. Bei Längsparken entlang von Straßen ist nach jedem 4. Stellplatz 1 Baum zu pflanzen. Die Regelungen gelten nur, sofern die Stellplätze nicht überbaut werden.

4 Grünordnung in den gebäudenahen Grünflächen

- 4.1 Für die Pflege der größeren zusammenhängenden Grünflächen wird festgesetzt, dass zweimal im Jahr - Ende Juni und Ende September - eine Mahd erfolgt. Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden.

Bei Neuanlage sind sie mit einer Oberbodenschicht von 5 bis max. 10 cm originärem Oberboden anzudecken, der vor Beginn der Baumaßnahmen gesichert und fachgerecht gelagert wurde. Im Bereich der Pflanzungen (ohne Baumgruben) darf der Oberbodenauftrag max. 35 cm betragen.

Für die Ansaat ist folgende angeführte Saatgutmischung (Gramm je 100 m²) mit Herkunftsnachweis (süddeutscher Raum) zu verwenden:

| | |
|--|---|
| Achillea millefolium (Schafgarbe) (3); | Anthoxanthum odoratum (Gew. Ruchgras) (5) |
| Anthyllis vulneraria (Wundklee) (2); | Bromus erectus (Aufrechte Trespe) (20) |
| Buphtalmum salicifolium (Ochsenauge) (5); | Campanula glomerata (Kn.-Glockenblume) (2) |
| Campanula rotundifolia (Glockenblume) (2); | Centaurea jacea (Wiesen-Flockenblume) (4) |
| Centaurea scabiosa (Skab.-Flockenblume) (3); | Daucus carota (Wilde Möhre) (6) |
| Dianthus carthusianorum (Karthäusernelke) (3); | Galium verum (Echtes Labkraut) (2) |
| Helianthemum nummularium (Sonnenröschen) (2); | Knautia arvensis (Acker-Witwenblume) (5) |
| Koeleria pyramidata (Schillergras) (5); | Leucanthemum vulgare (Margarite) (5) |
| Lotus corniculatus (Hornklee) (1); | Medicago lupulina (Hopfenklee) (1) |
| Pimpinella saxifraga (Kleine Bibernelle) (3); | Primula veris (Echte Schlüsselblume) (1) |
| Prunella grandiflora (Gr. Braunelle) (4); | Rhinanthus alectorolophus (Klappertopf) (3) |
| Salvia pratensis (Wiesensalbei) (7); | Sanguisorba minor (Kl. Wiesenknopf) (5) |
| Silene vulgaris (Taubenkropf-Leimkraut) (4); | |

- 4.2 Im Randbereich von Straßen und Gehwegen sowie in intensiv genutzten Aufenthaltsbereichen ist eine mehrmalige Mahd zulässig.

5 Grünordnung in den naturnah zu gestaltenden Flächen.

- 5.1 Für die Ansaat der Wiesenflächen im Übergang zur freien Landschaft (Heiden) darf ausschließlich Mähdrusch verwendet werden. Alternativ kann eine Mähgutübertragung erfolgen.

- 5.2 Die Flächen sind extensiv zu pflegen und zu entwickeln. Eine Mahd mit Mähgutabfuhr hat in der Regel einmal im Jahr - im September – zu erfolgen. Alternativ ist eine extensive Beweidung (keine Dauerweide) möglich. Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden.
- 5.3 Innerhalb der Flächen ist die Pflanzung von einzelnen Bäumen oder Baumgruppen mit Arten der potentiell natürlichen Vegetation im Sinne des Heideflächencharakters zulässig (siehe Punkt 3.1).

6 Grünordnung innerhalb der Bauflächen

- 6.1 Die nicht überbauten Grünflächen innerhalb der Bauflächen sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahr- oder Aufenthaltsflächen befestigt oder angelegt sind, zu begrünen und zu bepflanzen. Bei Neupflanzungen ist die o.g. Pflanzenauswahl gem. Punkt 3.1 zu verwenden. Ausnahmen sind möglich (siehe Punkt 3.2 und 3.3).
- 6.2 Innerhalb der durch Abstandsflächen nicht genutzten Bauflächen ist pro angefangene 300 m² nicht über- oder unterbauter Grundfläche mindestens 1 Großbaum zu pflanzen. Erhaltener Baumbestand wird angerechnet.
- 6.3 Größere zusammenhängende Wiesenflächen sollen dem unter Punkt 4.1 beschriebenen extensiv gepflegten Stand angepasst bzw. hergestellt, gepflegt und entwickelt werden.

7 Grünordnung innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

- 7.1 Die ausgewiesene Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Das Entwicklungsziel sind artenreiche Magerrasen. Hierbei ist als Pflegemaßnahme in der Regel eine ein- bis zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln unter Berücksichtigung des jährlichen Witterungsverlaufs durchzuführen. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit geringer Nutzungsfrequenz und geringer Verweildauer sowie spätem Nutzungsbeginn (keine Dauerweide) zulässig. Gehölzaufwuchs ist nur vereinzelt und in geringem Umfang zulässig. Der flächige waldartige Gehölzbestand im Südwesten soll erhalten und aufgelichtet werden. Eine sonstige Nutzung der Flächen ist nicht zulässig.
- 7.2 Für die Fläche ist ein detailliertes Pflege- und Entwicklungskonzept zu erstellen.
- 7.3 Eine Einzäunung der Fläche ist nur entlang der den Bauflächen zugewandten Seiten zulässig.

8 Festsetzungen zum Arten- und Biotopschutz

- 8.1 Zur Ausleuchtung des Baugebietes sind Lampenkonstruktionen zu verwenden, welche den Lichtstrom auf die zu beleuchtenden Flächen begrenzen und verhindern, dass Insekten und Spinnen in das Innere der Lampe gelangen können. Zum Schutz der Insektenfauna sind für die Außenbeleuchtung am geringsten auf Insekten anlockend wirkende Leuchtmittel zu verwenden (nach derzeitigem Stand der Technik ausschließlich warmweiße LEDs (normale LEDs = unter 3000 Kelvin, Amber LEDs = unter 2200 Kelvin). Die Außenbeleuchtung ist zur Vermeidung von Lichtstreuung so auszuführen, dass der Lichtaustrittswinkel 70° nicht übersteigt und die Lichtaustrittsfläche parallel zum Untergrund ausgerichtet ist (z.B. durch Einsatz von „Full-Cut-Off“ Laternen). Die Verwendung von Rundstrahlern ist nicht erlaubt.
- 8.2 Eine Beeinträchtigung von Quartieren, Flugkorridoren und Jagdhabitaten von Fledermäusen durch direkte Beleuchtung oder Streulicht ist durch Verwendung von Leuchten mit entsprechendem seitlichem Abstrahlschutz oder mit anderen technischen Lösungen, die dieses Ziel erreichen, zu vermeiden.

8.3 Zur Minimierung der Kollisionsgefahr sind im Bereich von Verglasungen und bei großflächigen Glaselementen und Fensterbändern den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasungen (wie z.B. reflexionsarme Verglasungen und/oder bedruckte Gläser) und / oder Gestaltungen zu wählen. Diese Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt der Ausführungsplanung zwingend dem aktuellen wissenschaftlichen Stand entsprechen und sind rechtzeitig der Gemeinde im Rahmen des Bauvollzugs vorzulegen

8.4 Nachfolgende Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität durchzuführen. Die Maßnahmen müssen vor dem eigentlichen Baubeginn (Baufeldfreimachung) erstellt und ein Besatz durch die Zielarten möglich sein. Die Festlegung und Ausgestaltung der notwendigen Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

– Baufläche 1:

Für den Verlust eines Brutplatzes des Gartenrotschwanzes sind vor Abriss des betreffenden Gebäudes insgesamt 5 geeignete Nistkästen in den nicht betroffenen Gehölzen, bzw. in Gehölzstrukturen im näheren Umfeld anzubringen. Die Kästen sind durch eine Fachperson regelmäßig zu warten bzw. bei Verlust zu ersetzen und einmal jährlich für mindestens 10 Jahre auf Besatz zu kontrollieren.

Hierbei sind folgende Typen von Nistkästen zu verwenden:

| Nistkastentyp | Anzahl |
|---------------------------|--------|
| Nisthöhle | 3 |
| Nischenbrüterhöhlenkasten | 2 |

– Fläche für dezentrales Parken (südlich Baufläche 15):

Als Ersatz für das verlorengehende Laichhabitat innerhalb des Baufeldes sind in Ergänzung zum bestehenden Ersatzlaichgewässer Pionierhabitate mit funktionsfähigen, temporär wasserführenden Gewässern für die Wechselkröte innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an geeigneter Stelle dauerhaft herzustellen, zu pflegen und zu unterhalten.

– Fläche für dezentrales Parken (südlich Baufläche 15) und Baufläche 24:

Für die vorhabenbedingten Verluste von Brutplätzen der Feldlerche sind im Bereich der angrenzenden Fröttmaninger Heide drei Gehölzinseln zur Schaffung von zusätzlichem Brutraum zu roden und die Flächen als Magerrasen anzulegen. Der Erfolg der Maßnahme ist über fachlich fundierte Kartierungen gem. Konzept zu den artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zu verifizieren und ggf. weitere Maßnahmen durchzuführen.

8.5 Vor Beginn der Baufeldfreimachung der Baufelder am Süd- und Ostrand des Gebiets sind eventuelle Zauneidechsenvorkommen aus den Flächen zu vergrämen (strukturelle Vergrämen).

8.6 Die Flächen des Schwerpunkt-vorkommens der Zauneidechse im Südostteil des Planungsgebiets außerhalb der Baufelder sind von baulichen Eingriffen freizuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, bzw. sind beispielsweise durch Beschattung durch Baukörper auf diesen Bereich deutliche Beeinträchtigungen des Vorkommens zu erwarten, so ist entsprechender Ausgleich im Sinne einer vorgezogenen Vermeidungsmaßnahme (CEF-Maßnahme) in verbleibenden Flächen des Schwerpunkt-vorkommens oder im direkten Umfeld zu schaffen. Dies ist im Einzelfall im Zuge der Planung für die jeweilige Neubebauung zu prüfen.

8.7 Durchführung von Maßnahmen zur Verringerung eines Tötungsrisikos von Individuen der Wechselkröte im Bereich des Baufeldes 20: Die Festlegung der Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

C1 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
C2 PLANZEICHEN FÜR NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(beides siehe Planblatt M 1/1000)

C3 HINWEISE DURCH TEXT

1 Hinweise zum Immissionsschutz gegenüber der B13

- 1.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen u.dgl. sind so auszuführen, dass bei von außen einfallendem Schall die aktuellen Orientierungs-, Immissionsgrenz- und Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.
- 1.2 Ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Vortragsräume u. dgl. sind so auszuführen, dass bei von außen einfallendem Schall innen ein Mittelungspegel von 45 dB(A) sowie ein mittlerer Maximalpegel von 45 dB(A) jeweils tags, nicht überschritten wird. Für Büros für mehrere Personen gilt jeweils ein um 5 dB(A) höherer Wert. Falls sich der Bau einer Anlage im Einwirkungsbereich der B 13 (siehe Hinweise durch Planzeichen 2.12) nicht vermeiden lässt, sind vorgenannte Räume mit Schutzmaßnahmen zu versehen, die eine ausreichende Raumbelüftung bei Einhaltung vorgenannter Innenpegel ermöglichen.
- 1.3 Zu jedem Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung oder Antrag auf Zustimmung ist im Einwirkungsbereich ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das die Einhaltung der TA-Lärm vom 26.08.1998 berücksichtigt. Ausnahmen hiervon sind mit Zustimmung der jeweiligen Immissionsschutzbehörde möglich.
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.
- 1.4 Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L_a für die Tag- bzw. Nachtzeit sind in den Anlagen 4.1 bis 4.4 der schaltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 19.11063-b01, vom 31.05.2019, dargestellt.
- 1.5 Textausgaben der DIN 4109:2016-07 – Teil 1 und 2 (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan bei der Gemeinde Oberschleißheim zur Einsicht bereit.

2. Hinweise zu Trassen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung

2.1 Hinweise zu Leitungstrassen (Strom)

Der Bestand der Leitungen und Anlagen muss gesichert bleiben und durch Zufahrtswege ungehindert erreichbar sein.

Niveauveränderungen müssen mit dem Versorgungsunternehmen abgesprochen werden.

Bezüglich des Baumschutzes sind die Angaben der DIN 18920 zu beachten.

2.2 Hinweise zu Leitungstrassen (Erdgas)

Zwischen der geplanten Bebauung und der bestehenden Gas-Hochdruckleitung E.1.1.29 muss ein Sicherheitsabstand von mindestens 10 m gewährleistet sein.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher müssen so gepflanzt werden, dass zu den Erdgasleitungen der Stadt München ein seitl. Mindestabstand von 1,5 m vorhanden ist.

Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Erdgasversorgungsanlagen dürfen nur vorheriger örtlicher Einweisung durch die Arbeitsgruppe Baustellenkontrolle der Stadtwerke München begonnen werden.

2.3 Hinweise zu Leitungstrassen (Trink-/Brunnerwasser, Abwasser, Fernwärme und Fernkälte)

Von bestehenden Wasserleitungen sind 1,5 m Abstand durch Überpflanzungen zu gewährleisten, zusätzlich ist links und rechts der Leitungssachse ein Schutzstreifen von 2,5 m von Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.

3. Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Belangen

- 3.1 Es soll eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers im Innenbereich erfolgen. Rückhaltmaßnahmen zur Nutzung des überschüssigen Dachwassers sollen vorgesehen werden. Erst wenn vorgenannte Maßnahmen ausgeschöpft sind, darf eine gezielte Versickerung vorgesehen werden (Mulden-, Rohr- oder Rigolenversickerung im Ausnahmefall Sickerschacht). Für die ausnahmsweise Errichtung eines Sickerschachts ist eine Begründung erforderlich, aus welcher hervorgeht, dass alternative Formen der Niederschlagswasserbeseitigung nicht durchführbar sind.
- 3.2 Ergänzend zu den in der Planung angestrebten Zielen bzgl. Versickerung wird auf das „DWA Merkblatt M 153“ verwiesen, dass die technische Regel hinsichtlich der Dimensionierung der Anlagen darstellt.
- 3.3 Es wird auf die Regelungen des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) bzgl. Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser hingewiesen. Dies ist bei der Planung zu beachten (Rücksprache mit LRA München SG Wasserrecht).
- 3.4 Bei der gezielten Entwässerung von stark beanspruchten Verkehrsflächen sind den Versickerungseinrichtungen ausreichend dimensionierte Absetzschächte vorzuschalten (DWA Arbeitsblatt A 138).
- 3.5 Bei geländenah anstehendem Grundwasser ist bei der Ausbildung von Sickerschächten zu beachten, dass ein Mindestabstand der Oberkante der sandigen Reinigungsschicht zum höchsten Grundwasserstand (HHW) von mindestens 1,5 m gefordert ist. Die Errichtung von Sickerschächten ist grundsätzlich verboten und nur im begründeten Ausnahmefall erlaubt.
- 3.6 Im Planungsgebiet ist mit einem höchsten Grundwasserstand (HHW) von 4,5 m zu rechnen. Als Planungsgrundlage muss ein Gutachten durch ein fachkundiges Ingenieurbüro erstellt werden.
- 3.7 Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Wenn Bauvorhaben in das Grundwasser reichen, sollen sie auftriebssicher, und wasserdicht bis 0,3 m über dem HHW ausgeführt werden.
- 3.8 Anfallendes Schmutzwasser in Tiefgaragen ist zu verdunsten oder der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
- 3.9 Wenn der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) geplant wird, so ist die Anlagenverordnung des Bundes (AwSV - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes München zu beteiligen.

4. Hinweise zu Altlasten

- 4.1 Auf dem Flurstück 422 der Gemarkung Oberschleißheim befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche. Die Art der Altlasten ist nicht bekannt. Aushubarbeiten auf diesen Flurstücken sind, sofern nicht zuvor Untersuchungen zur Schadstoffbelastung vorgenommen wurden, durch einen Sachverständigen zu begleiten. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen

(Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Grundsätzlich wird empfohlen, im Falle eines Altlastenverdachts eine orientierende Untersuchung durchzuführen.
Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist auf Altlastenverdachtsflächen grundsätzlich nicht erlaubt.

5. Hinweise zu naturschutzrechtlichen Belangen

- 5.1 Die Maßnahmen innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und innerhalb der Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsbereichs sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 5.2 Die Durchführung von Bauvorhaben ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.
- 5.3 Zu schützende Biotop- und Gehölzbestände außerhalb des überplanten Bereichs sind insbesondere von Baustelleneinrichtungen, Materiallagern, Zufahrten und dergleichen freizuhalten.
- 5.4 Gehölzfällarbeiten bzw. Gehölzschnittmaßnahmen, sowie der Beginn von Abriss-, Umbau- und Renovierungsarbeiten im Gebäudebestand müssen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (gemäß § 39(5) BNatSchG bzw. Art. 16(1) Bay-NatSchG) durchgeführt werden. Sollten die Zeiten für die Gehölzbeseitigung nicht eingehalten werden können, ist eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich und die Freigabe durch eine ökologischen Baubegleitung.
- 5.5 Innerhalb der Baufelder soll vorhandener Baumbestand im Rahmen einer Neuplanung wenn möglich berücksichtigt und erhalten werden.
- 5.6 Im Bereich der Bauräume 20, 23 und 24 grenzen gesetzlich geschützte Magerrasen (Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG, LRT 6210) bzw. Flachland Mähwiesen (LRT 6510) an. Um Beeinträchtigungen möglichst gering zu halten, ist die Baustelleneinrichtung innerhalb der festgesetzten Baufenster zu realisieren.
- 5.7 Im Zuge der Baustellen können entstehende temporäre Gewässer von der Wechselkröte als geschützte Art besiedelt werden. Um artenschutzrechtliche Verstöße zu verhindern, müssen Vorkehrungen vorgesehen werden, die Bildung solcher Gewässer zu vermeiden bzw. ein Zuwandern in die Baustelle zu verhindern.
- 5.8 Zum Schutz der Insektenfauna ist gesondert zu prüfen, in welchen Bereichen die nächtliche Ausleuchtung zeitlich begrenzt bzw. auf eine Beleuchtung ganz verzichtet werden kann.
- 5.9 Die untere Naturschutzbehörde ist in die Abstimmung der Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Kollisionen an Glasfassaden einzubeziehen.

6. Hinweise zu grünordnerischen Belangen

- 6.1 Bei Bäumen I. und II. Wuchsordnung wird ein spartenfreier Wurzelraum von einer Mindestdiefe von 1,50m empfohlen.
Als Gesamtvolumen des durchwurzelbaren Raumes bei Baumneupflanzungen wird empfohlen:
Bäume I. Wuchsordnung: 29 – 36 m³
Bäume II. Wuchsordnung: 21 – 28 m³
Bäume III. Wuchsordnung 13 – 20 m³
Obstbäume: 13 – 18 m³
- 6.2 Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebiets ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene oder – z.B. durch die Baumaßnahme – irreversibel geschädigte, sowie durch Krankheit oder aus Sicherheitsgründen zu entfernende Bäume außerhalb der Bauflächen sind nach zu pflanzen. Die geschlossenen Gehölzbestände sowie sehr dicht stehende Baumbestände dürfen im Rahmen der erforderlichen

Pflege ohne Ersatz ausgelichtet werden. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

- 6.3 Die Mähdrusch oder Mähgutübertragung in den naturnah zu gestaltenden Flächen hat in Abstimmung mit dem Heideflächenverein Münchener Norden e.V., Unterschleißheim zu erfolgen. Bei der Pflege hat eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.
- 6.4 Innerhalb der Bauflächen ist im Rahmen des Bauvollzugs zu prüfen, ob bzw. in wie weit der entsprechend ausgewiesene Baumbestand erhalten werden kann.

7. Sonstiges

- 7.1 Bei jedem Bauvorhaben ist ein Stellplatznachweis mit Bezug zur Gesamtkapazität der HMGU-Liegenschaften einzureichen. Der Stellplatznachweis richtet sich nach der allgemeinen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der jeweils zuletzt gültigen Fassung. Das Planungsgebiet ist gem. Beschluss des Bau- und Werkausschusses der Gemeinde Oberschleißheim vom 22.10.2012 von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberschleißheim ausgenommen.
- 7.2 Das Bundesamt für Strahlenschutz als unabhängiger, zweiter Nutzer auf dem Campus führt einen eigenständigen Stellplatznachweis im Zuge seiner Baumaßnahmen.

8. Gutachten

Die Gutachten zu Umweltbelangen wurden vom Büro Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH erstellt (Artenschutzbeitrag, Umweltbericht, Beurteilung der FFH- und NSG-Verträglichkeit und das Konzept zu den artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen) sind Bestandteil der Begründung.

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk

Die Gemeinde Oberschleißheim hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 24.04.17 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Sondergebiet Forschung in Neuherberg“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

2. Vermerk über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte während der allgemeinen Dienststunden vom 06.02.2019 bis 06.03.2019 im Rathaus der Gemeinde Oberschleißheim.

3. Vermerk über die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden nach §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.07.2019 bis 06.03.2019

Die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 11.10.2019 bis 13.11.2019 durchgeführt. Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 08.10.2019

4. Vermerk über die öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Sondergebiet Forschung in Neuherberg“ (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 06.12.2019 bis 08.07.2019 im Rathaus Oberschleißheim, Freisinger Straße 15, 85764 Oberschleißheim während der allgemeinen Dienststunden. Die öffentliche Auslegung wurde am 27.11.2019 in ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

5. Vermerk über die erneute öffentliche Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Sondergebiet Forschung in Neuherberg“ (§ 4a Abs. 3 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 20.11.2020 bis 23.12.2020 im Rathaus Oberschleißheim, Freisinger Straße 15, 85764 Oberschleißheim während der allgemeinen Dienststunden. Die öffentliche Auslegung wurde am 11.11.2020 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

6. Vermerk über den Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 25.07.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 in der Fassung vom 25.01.2021 bestehend aus Textteil einschließlich Begründung und Plan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Oberschleißheim, den 19. Juni 2023 Melkus

7. Ausfertigung des Bebauungsplanes

Gemeinde Oberschleißheim, den 19. Juni 2023

Böck
Erster Bürgermeister
Melkus

1 Bürgermeister

8. Inkraftsetzung des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss wurde am 20.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt.

Gemeinde Oberschleißheim, den 21. Juni 2023 Melkus
Böck
Erster Bürgermeister

E BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rahmenbedingungen des Planungsgebietes

- 1.1 Anlass der 1.Änderung
 - Lage im Raum
 - Entwicklung des aktuellen Bebauungsplans
 - Planungen benachbarter Gemeinden
- 1.2 Baulicher Bestand
- 1.3 Naturräumlicher Bestand
 - Geologie und Relief
 - Klima und Immissionen
 - Boden und Grundwasser
 - Vegetation
 - Fauna
- 1.4 Immissionssituation
- 1.5 Emissionen im Planungsgebiet
- 1.6 Ver- und Entsorgung
- 1.7 Verkehr
- 1.8 Altlasten

Rechtskräftige Ausfertigung

Aktenzeichen: 4.1-0007/2019/BC

Rechtskräftig seit 20.06.2023

Exemplar für Bauleitplanung / Bauvollzug des
Landratsamtes München

2. Planungsrechtliche Situation

- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.2 Aussagen des Regionalplanes
- 2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 2.4 Naturschutz

3. Ziele der Planung

Neues Konzept
Planungsziele
Ziele, die durch die 1.Änderung ersetzt werden
Neue Ziele durch die 1.Änderung

4. Planungskonzept

- 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Zulässige Nutzungen innerhalb des Sondergebietes
 - Dichte
 - Wandhöhe; Höhenlage und Höhenentwicklung
 - Dachaufbauten zur Unterbringung von haustechnischen Anlagen
 - Teilbereiche mit Höhenstaffelung
 - Ausgleich in der Höhe bei Reduzierung der überbaubaren Grundfläche
 - Erhalt des Baurechts auf Baufläche 18 und 20
 - Vergleich der Flächenbilanzen 1998 und 2019
- 4.2 Erschließung
 - Differenzierung der Straßen
 - Erschließungszone
 - Begegnungszone
 - Ruhender Verkehr, Dezentrales Sammelparken
 - Reduzierung von Abwassermengen
- 4.3 Städtebau
 - Ordnungssystem
 - Flexibilität
- 4.4 Naturschutz, Landschaftsbild
 - Freiflächen- und Naturschutzkonzept
 - Ausgleichsflächenbilanz
 - Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück
 - Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Grundstücks

5. Grundbesitz

1. Rahmenbedingen der Planung

1.1 Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 28 „Sondergebiet Forschung in Neuherberg“ soll den bisherigen, Bebauungsplan an die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse der Forschung anpassen, ein Prozess, der schon vor einigen Jahren eingeleitet wurde.

Die Planung aus dem Jahr 1998 stellte auf die damalige Situation in der Forschungsfinanzierung ab: Bestehende oder auch neue Forschungsinstitute (große Maßnahmen) bildeten innerhalb eines Quartiers (Baufläche) den dauerhaften Kern mit einem mehrgeschossigen Labor- und Verwaltungsgebäude. An dieses zentrale Gebäude sollten je nach Größe des Forschungsauftrags Satellitengebäude andockt werden (kleine Maßnahmen), die nur dem Zweck eines einzelnen Forschungsvorhabens dienen und nach Beendigung der Forschung wieder beseitigt oder für ein anders Vorhaben umgenutzt werden sollten.

Die damals gewählte Struktur entspricht nicht mehr den Bedürfnissen der Forschung. Gewünscht werden seit geraumer Zeit multivariable Gebäude, die je Geschoss Arbeitsplätze für Labor-, Forschungs- und Verwaltungstätigkeiten anbieten können und damit schneller und flexibler auf Forschungsaufträge reagieren können. Die Anpassung des Bebauungsplanes an die veränderten Rahmenbedingungen soll langfristig die Entwicklungsmöglichkeiten des Standorts sichern.

Darüber hinaus soll die zugrunde liegende Campus-Struktur deutlicher herausgearbeitet werden. Es sollen autofreie Räume entstehen, die den Wissenschaftler/innen Raum zu Begegnung und Austausch bieten. Das Parken von PKW's soll aus dem inneren Straßenbild weichen und an den 4 Ecken des Planungsgebietes konzentriert sowie bedarfsweise weiterhin entlang und außerhalb der Ringstraße untergebracht werden.

Die klare Trennung bebaubarer- und aus Gründen des Naturschutzes freizuhaltender Flächen wird beibehalten. Zur Sicherung ausgewiesener Schutzgebiete erfolgt eine Anpassung der randlichen Schutzfläche an die aktuelle Daten- und Rechtslage.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 Sondergebiet Forschung in Neuherberg – (der Name des Bebauungsplanes wird geändert – bisher wurde im Titel auf den früheren Hauptnutzer gsf abgestellt) sichert den Fortbestand einer der 12 Großforschungseinrichtungen Deutschlands im Raum München.

Lage im Raum

Das Planungsgebiet liegt in

- der Region 14
- im Landkreis München
- in der Gemeinde Oberschleißheim
- Gemarkung Oberschleißheim

Bestehender Bebauungsplan

Der Bebauungsplanes Nr. 28 entwickelte sich aus dem vorher bestehenden Bebauungsplan Nr. 19. Er umfasst dessen Geltungsbereich sowie Erweiterungen im Süden und im Westen auf insgesamt 53,7 ha. Die Größe des Umgriffs des Bebauungsplanes Nr. 28 bleibt in der 1. Änderung erhalten, lediglich der Bereich der Zufahrt kommt hinzu, um die Erschließung sicher zu stellen.

Planungen benachbarter Gemeinden

Die Stadt München hat um die Jahrtausendwende auf dem Gebiet der Panzerwiese einen Teilbereich (ca. 13%) in flächensparender, verdichteter Bauweise bebaut. Die Teilbebauungspläne Nr. 1779 a und Nr. 1779 b setzen das Ergebnis eines vorhergehenden städtebaulichen Wettbewerbes um.

Es wurden ca. 3.270 Wohnungen errichtet, mit einer durchschnittlichen Dichte (GFZ 1,2). Der Großteil der Panzerwiese wird von Bebauung freigehalten. Die Grünvernetzung von

Panzerwiese und Fröttmaninger Heide wurde auch von der Stadt München angestrebt und durch die Freihaltung der entsprechenden Flächen im Teilbebauungsplan 1779 a sichergestellt.

1.2 Baulicher Bestand innerhalb des Planungsgebietes

Im Planungsbereich sind momentan 2 Nutzer vertreten:

Das Helmholtz Zentrum München (HMGU) verfolgt als Deutsches Forschungszentrum für Gesundheit und Umwelt das Ziel, personalisierte Medizin für die Diagnose, Therapie und Prävention weit verbreiteter Volkskrankheiten wie Diabetes mellitus, Allergien und Lungenerkrankungen zu entwickeln. Dafür untersucht es das Zusammenwirken von Genetik, Umweltfaktoren und Lebensstil. Das Helmholtz Zentrum München ist Mitglied der Helmholtz-Gemeinschaft Deutscher Forschungszentren e.V., der größten außeruniversitären Wissenschaftsorganisation Deutschlands.

Der Hauptsitz des Zentrums liegt in Oberschleißheim, Gemarkung Neuherberg. Insgesamt beschäftigt das Helmholtz Zentrum München 2264 Mitarbeiter in 56 Instituten und selbständigen Abteilungen (Stand: 2017). Gesellschafter sind nach dem Gesellschaftsvertrag vom 13. Februar 1978 zu 90 % die Bundesrepublik Deutschland und zu 10 % der Freistaat Bayern.

Gegründet 1960 mit dem staatlichen Auftrag, die Wirkung ionisierender Strahlung zu erforschen und die Entwicklung von Endlagern wissenschaftlich voranzutreiben, beginnt das Zentrum 2006 seine strategische Neuausrichtung auf Environmental Health. Ein neuer Fokus wird auf dem Gebiet Translationale Forschung gesetzt, um Erkenntnisse aus der Grundlagenforschung schnellstmöglich in die klinische Anwendung zu bringen. 2008 kommt die strategische Neuausrichtung auch in der Umbenennung von „GSF – Forschungszentrum für Umwelt und Gesundheit“ in „Helmholtz Zentrum München – Deutsches Forschungszentrum für Gesundheit und Umwelt“ zum Ausdruck.

In Form von Kooperationen, gemeinsamen Berufungen und Doktorandenprogrammen arbeitet das Helmholtz Zentrum München regional eng mit der Technischen Universität München und der Ludwig-Maximilians-Universität sowie mit deren Universitätskliniken zusammen. Ferner beteiligt sich das Helmholtz Zentrum München an allen sechs Deutschen Zentren der Gesundheitsforschung, mit einer führenden Rolle im Deutschen Zentrum für Diabetesforschung (DZD). Das Helmholtz Zentrum als Hauptnutzer verwaltet eine Fläche von ca. 49 ha und unterhält aktuell ca. 65 bauliche Anlagen.

Das Bundesamt für Strahlenschutz (BfS), Standort Oberschleißheim mit seinen Fachbereichen Strahlenschutz und Gesundheit und Teilbereichen des Fachbereichs Strahlenschutz und Umwelt.

Hauptaufgaben am Standort Oberschleißheim sind die Untersuchung und Erforschung von Wirkungen und Risiken ionisierender und nichtionisierender Strahlung, der medizinische und berufliche Strahlenschutz, Überwachung der Umweltradioaktivität und der Betrieb eines radiologischen Lagezentrums. Das Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) ist eine selbstständige wissenschaftlich-technische Bundesoberbehörde im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU). Aktuelle Ziele und Aufgaben sind dem Internetauftritt des BfS unter www.bfs.de zu entnehmen.

Der BfS-Standort Oberschleißheim beschäftigt derzeit ca. 184 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und erhält ein neues Dienstgebäude mit Laboren und Büros im Südosten des Planungsgebietes.

1.3 Naturräumlicher Bestand

Naturraum

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten im Bereich der Untereinheit Münchner Ebene.

Geologie und Relief

Das Planungsgebiet ist Teil der Garchinger Schotterzunge und auf späteiszeitlichen Ablagerungen der Isar gelegen.

Der Bestand kann als eben angesehen werden. Von ca. 491 m ü.N.N. im Nordosten steigt das Gelände auf einer Länge von 800 m auf ca. 493 m ü.N.N. im Südosten bzw. 494,50 im Südwesten. Die Höhe innerhalb des Geländes schwankt, bedingt durch vielfältige, nicht mehr nachvollziehbare Eingriffe zwischen 494,5 und 491,5 m.

Entlang der Ingolstädter Straße sind im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 19 zwei bepflanzte Lärmschutzwälle mit Kronenhöhen bis 4 m über Gelände (also 496 m ü. N.N. bzw. 498 m ü.N.N.) angelegt worden, sowie zwei weitere Geländemodellierungen mit 2 - 3 m Kronenhöhe innerhalb des Geländes (bei Tennisplatz und nördlich Rechenzentrum).

Klima, Luft und Immissionen

Die Freiflächen innerhalb des Planungsgebietes wirken lokalklimatisch ausgleichend in dem sie Temperaturmaxima verringern und die Luftfeuchtigkeit erhöhen. Das Planungsgebiet ist umgeben von offenen Wiesenflächen und Waldflächen die eine positive Wirkung auf das Kleinklima ausüben und klimaökologische Ausgleichsfunktion (Kaltluftlieferung) übernehmen.

Vorbelastungen bestehen durch Verkehr aufgrund mehrerer angrenzender Emissionsflächen (Ingolstädter Straße, BAB A 99) und häufiger Inversionslagen, die das Planungsgebiet lufthygienisch belasten.

Boden und Grundwasser

Die vorliegende Ackerpararendzina ist flachgründig und nährstoffarm, die Wasserdurchlässigkeit sehr hoch. Der Boden verfügt über ein sehr geringes Filtervermögen. Der Grundwasserspiegel liegt durchschnittlich 6 - 7 m unter der Geländeoberfläche. Die bekannten höchsten Grundwasserstände (HHW) liegen bei ca. 4,5 m unter natürlichem Gelände.

Eine hohe potentielle Gefährdung der Grundwasserqualität ist durch die starke Durchlässigkeit des Bodens gegeben.

Vegetation

Das Planungsgebiet ist in den Randbereichen Teil der noch bestehenden Restflächen der subkontinentalen Kalk-Magerrasen der Münchner Schotterebene. Die angrenzende Fröttmaninger Heide ist ein Teil der ehemals ausgedehnten Steppenheide im Norden Münchens. Bekannteste Reliktfläche ist das Naturschutzgebiet „Garchinger Heide“.

Bei den randlichen Flächen im Bereich der ausgewiesenen „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ handelt es sich in Teilbereichen um typische artenreiche Trocken-/Halbtrockenrasen, mit zahlreichen charakteristischen Arten, die unter Schutz nach §30 BNatSchG stehen. Teilflächen sind verbraucht bzw. werden nicht optimal gepflegt.

Der Großteil der Fläche ist als artenreiches Extensivgrünland anzusprechen, bei denen ebenfalls ein nicht optimaler Pflegezustand vorliegt. Ursache ist vermutlich eine zu hohe Beweidungsintensität. Über eine geeignete Pflege können diese Flächen wieder in Richtung Magerrasen entwickelt werden. Im Nordosten hat sich ein Teilbereich aufgrund häufiger Mahd in einen artenarmen Bestand entwickelt.

Bei den randlichen Gehölzbeständen handelt es sich um Gebüsche trocken-warmer Standorte und mesophile Gebüsche oder auch Feldgehölze mit überwiegend einheimischen standortgerechten Arten (u.a. Stiel-Eiche, Winter-Linde, Hainbuche, Wald-Kiefer, Salweide, Schlehe, Hartriegel).

Das Gebiet der Bauflächen kann aufgrund des vorhandenen Baumbestandes und den vorhandenen Grünflächen als gut durchgrünt bezeichnet werden. Bei den Baumbeständen innerhalb der bebauten Bereiche handelt es sich überwiegend um mittelalte Bestände. Die Artenauswahl orientiert sich überwiegend an den im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Arten. Hervorzuheben ist eine alte Eiche mit einem Stammumfang von fast 3 m, die als zu erhalten festgesetzt wird.

Ein ca. 2,5 ha großer Flächenanteil, der ursprünglich als Sondergebiet festgesetzt wurde, ist inzwischen als Parkfläche mit Wegeverbindungen, Freiflächen und Baumpflanzungen angelegt worden.

Fauna

Überarbeitung nach ASB:

Die Heidefläche stellt für viele im angrenzenden Hartelholz und den umliegenden Flächen brütende Vogelarten eine wertvolle Nahrungsquelle dar. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden insgesamt 37 Vogelarten nachgewiesen. Beim überwiegenden Teil der erfassten Vogelarten handelt es sich um weitverbreitete, häufige und ungefährdete Brutvögel. Eine mögliche Betroffenheit besteht für die beiden Vogelarten Gartenrotschwanz und Feldlerche.

Bei den Amphibien wurden die Wechselkröte und der Laubfrosch nachgewiesen. Von den Reptilienarten wurde die Zauneidechse innerhalb des Planungsumgriffs bei den projektspezifischen Erfassungen festgestellt, allerdings ausschließlich in den Außenbereichen des Geländes, mit Schwerpunkten in struktureicheren Gebieten. Weiterhin stellen die bestehenden Heideflächen einen überregional bedeutsamen Lebensraum für Käfer, Tagfalter, Ameisen und Heuschrecken dar. Die Erfassungen zu Fledermausvorkommen haben stattgefunden. Ergebnisse liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor.

Näheres ist dem Umweltbericht und dem Artenschutzbeitrag zu entnehmen.

Biotope

Im Rahmen der Biotopkartierung (Flachland) Bayern (Stand 1990/1992) wurden die „Heideflächen und extensiven Wiesen nördlich Neuherberg“ unter der Nummer 7735-0140 Teilflächen 001 bis 003 und 7735-0060-034 „Grasheideflächen auf dem ehemaligen StOÜbPI Oberschleißheim erfasst.

1.4 Immissionssituation

Im Zuge der Beteiligung des Sachgebietes Immissionsschutz des Landratsamtes München wurde im Rahmen einer Stellungnahme gefordert, dass ein schalltechnisches Gutachten für das Planungsgebiet zu erstellen ist.

Die von IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth durchgeführten Verkehrslärberechnungen belegen, dass in der Nachbarschaft zum Planvorhaben aufgrund der Verkehrslärmvorbelastung (Bundesstraße B13, Autobahn A99) die Orientierungswerte der DIN 18005 derzeit bereits teils deutlich überschritten sind. Aufgrund der bestehenden Nutzung des betreffenden Gebietes und der Tatsache, dass mit keiner wesentlichen Zunahme des Erschließungsverkehrs zu rechnen ist, wurden die Beurteilungen ausschließlich für den Prognose Planfall (Weiterentwicklung des B-Plan Gebietes) durchgeführt.

Bezogen auf die geplante schutzbedürftige Bebauung **innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes** zeigen die Ergebnisse, dass zur **Tagzeit** Beurteilungspegel an den exponierten und straßenzugewandten Fassadenabschnitten von teils über 65 dB(A) auftreten. Für den überwiegenden Anteil seitlich bzw. abgewandt zu Straße orientierter Fassadenabschnitte wird hingegen der Tages-Orientierungswert für die Schutzbedürftigkeit eines GE-Gebietes (65 dB(A)) eingehalten.

In analoger Weise werden zur **Nachtzeit** Beurteilungspegel von verbreitet unter 50 dB(A) berechnet, an den exponierten Fassaden treten Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) auf. In einer aufbereiteten Rasterlärmkarte für die Freibereiche wird gezeigt, dass im Plangebiet erst mit entsprechendem Abstand zur westlichen Grenze des Plangebietes der in Ansatz zu bringende Orientierungswert von tags 65 dB(A) eingehalten werden kann.

Die Einplanung und Durchführung von Schallschutzmaßnahmen ist geboten. Für zu favorisierende passive Lärmschutzmaßnahmen wurden nach der baurechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109, Ausgabe Juli 2016, in Verbindung mit E DIN 4109-1/A1:2017-01, die maßgeblichen

Außenlärmpegel (L_a) bestimmt und entsprechend erforderliche textliche Festsetzungen in den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 eingearbeitet. Hinsichtlich der **Gewerbelärmsituation** wurden Berechnungen zu den Geräuschemissionen **innerhalb des Plangebietes** durchgeführt. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit eingehalten werden.

Die Berechnungsergebnisse für Geräuschemissionen an Immissionsorten **außerhalb des Plangebietes** ergaben, dass die zulässigen Orientierungswerte und damit auch die gleichlaufenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm deutlich unterschritten werden und nicht mehr im Einwirkungsbereich der TA Lärm liegen.

Der vollständige Text des Gutachtens sowie das erstellte Kartenmaterial ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

1.5 Emissionen im Planungsgebiet

Es liegen keine bedeutsamen Emissionen im Planungsgebiet vor.

Die zwei 35 m hohen Kamine der Energiezentrale im Gebäude 14 fungieren im Normalfall als reine Abgaskamine für die beiden Gasturbinen – dienen zur Strom-, Wärmeerzeugung – BImSchG-Genehmigung wurde vom LRA München Land am 16.07.2002 erteilt. Drei weitere 30 m hohe Kamine dienen dort als Abgaskamine für die Heizkessel mit BImSchG-Genehmigung vom 25.06.2012.

Die Emissionen aus der Kleintierhaltung werden über einen 60 m hohen Kamin des Gebäude 35 ohne Geruchsbelästigung abgegeben.

Der noch bestehende 50 m hohe Kamin des früheren Reaktorgebäudes (Gebäude 22) wird nicht mehr benötigt. Lediglich Abluft aus Laboranlagen wird hier momentan abgeführt.

1.6 Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Die Schmutzwasserbeseitigung von HMGU und BfS wird über eine Hebeanlage und Druckleitung DN 200 der Kanalisation der Landeshauptstadt München zugeführt.

Die von den Stadtwerken verlegte Hauptversorgungsleitung DN 400 ist in der Lage den Wasserbedarf des Gebietes selbst bei Vollausbau zu decken. Innerhalb des Geländes existiert bzw. wird eine Ringleitung DN 200 vervollständigt, an die weiteren Gebäude angeschlossen werden können.

Die Wärmeversorgung des Gebietes erfolgt grundsätzlich mit Erdgas. Für den Fall kurzfristiger Unterbrechungen bei der Gasversorgung lassen sich die Heizkesselanlagen mit Heizöl weiterbetreiben. Entsprechende Ölvorräte werden auf dem Campus gelagert.

1.7 Verkehr

Das Planungsgebiet wird von der Ingolstädter Landstraße (B13) erschlossen. Es besteht auf der B 13 eine eigene Abbiegespur mit Regelung durch Signalanlage. Der frühere Hauptzugang im Nordwesten wird noch als Notaus- oder Zufahrt vorgehalten, die auch in Zukunft erhalten bleiben soll.

Der Anschluss an das Fernstraßennetz ist über die BAB 99 mit der Ausfahrt München Neuherberg gegeben.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die U-Bahn U 6 Fröttmaning oder U 2 Am Hart mit Umsteigemöglichkeit in die Buslinien 82, 692 und 693. Wichtig ist der Erhalt bzw. Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindung zur U6.

Am Eingang zum HMGU / BfS-Gelände (außerhalb des eingezäunten Bereichs) ist ein Besucherparkplatz mit bisher 120 Stellplätzen eingerichtet.

1.8 Altlasten

Auf dem Planungsgebiet befindet sich im Bereich des Flurstücks 422 der Gemarkung Oberschleißheim eine Altlastenverdachtsfläche. Die Art der Altlasten ist nicht bekannt. Im Rahmen von Baumaßnahmen wird auf ein Vorkommen von Altlasten und Kampfmittel geprüft.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes umfasst nach der aktuellen Fassung der digitalen Flurkarte die Flurstücke Nr. 422 und Nr. 640 der Gemarkung Oberschleißheim.

Die Fassung der 1. Änderung fügt dem bisherigen Umgriff die 4 Flurnummern 640/4, 640/7, 646/3, 646/4 der Gemarkung Oberschleißheim hinzu, die in erschließungsrechtlicher Hinsicht den Anschluss an die Erschließungsstraße B 13 (Ingolstädter Landstraße) sicherstellen.

2.2 Aussagen des Regionalplanes

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 in den 90er Jahren waren folgende, das Planungsgebiet betreffende Ziele im Regionalplan formuliert:

- B I 2.2.08.1 Das Planungsgebiet befindet sich zum Teil in dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Landschaftsraum Wälder und Heiden im Münchner Norden“. Ziel: Sicherung des naturnahen Halbtrockenrasens mit Kiefernanzucht in der Fröttmaninger Heide.
- B I 3.2.2 Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich „Biotoptypen, die als Landschaftsbestandteile gesichert werden sollen“. Hier: Trocken- und Halbtrockenrasen.
- B II 2.1 Das Planungsgebiet befindet sich mit Teilbereichen im Regionalen Grünzug „Grüngürtel Münchner Norden“. Ziel: „Die Regionalen Grünzüge sollen durch eine stärkere Ausweitung der Siedlungsflächen über bestehende Flächennutzungspläne hinaus nicht geschmälert werden.“

Der aktuelle Regionalplan der Region 14 – München macht in Kapitel IV Wirtschaft und Dienstleistung, Absatz 2.6 Bildung/Wissenschaft folgende, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 betreffende Aussagen:

Grundsatz

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

- Ziel Z 2.6.2 Die Neuansiedlung von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen soll vorzugsweise an Standorten erfolgen, an denen eine enge Kooperation mit Hochschulen beziehungsweise mit bereits ansässigen Forschungseinrichtungen und Anwender-, Technologie- und Gründerzentren gewährleistet ist.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberschleißheim entwickelt. Der Umgriff der im FNP dargestellten Fläche „Sondergebiet Forschung“, war vor Inkrafttreten der Fassung von 1998 wesentlich größer geplant, als der Umgriff der vorliegenden Planung. Der heutige Umgriff des Sondergebietes wurde mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (rechtswirksam seit 24.4.2002) festgelegt. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 bleibt im Umgriff gleich, lediglich die

Zufahrtssituation wird aus rechtlichen Gründen angepasst (siehe 2.1 Räumlicher Geltungsbe-
reich).

2.4 Naturschutz

Innerhalb des Planungsgebietes sind Teile naturschutzrechtlich von Bedeutung. Einwendungen von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange im Aufstellungsverfahren 1996 führten zu einer konkreten Überprüfung und naturschutzrechtlich relevanten Bestandsaufnahme im Rahmen eines Gutachtens („ÖKON-Gutachten“).

Im Zuge der aktuellen Planung werden die schützenswerten Flächen erhalten und im Bebauungsplan gesichert. Unter anderem erstrecken sich das FFH-Gebiet 7735-371 „Heideflächen und Lohwälder nördlich von München“ sowie das Naturschutzgebiet NSG-00750.01 „Südliche Fröttmaninger Heide“ bis in das Planungsgebiet und werden innerhalb der ausgewiesenen Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert. Die Grenze der Schutzfläche wurde hierfür in Teilbereichen an die Schutzgebietsgrenzen angepasst.

Eine Abschätzung zur FFH-Verträglichkeit wurde erstellt und ist Teil des Bebauungsplanes.

3. Ziele der Planung

Der Bestand des Forschungszentrums war dem Vorbild einer Campus-Universität nachempfunden.

Der in den 80er Jahren begonnene Campus-Charakter orientierte sich räumlich stark an den Straßenachsen, die zwar baumbestanden und angerartig verbreitert angelegt worden waren, jedoch weder öffentliche oder halböffentliche Räume mit Aufenthaltsqualität, noch eine grüne Mitte im Sinne eines Treffpunktes schafften. In vielen Fällen erweiterten sich Versorgungseinrichtungen in diese Angerflächen, so dass immer weniger Aufenthaltsqualität für die Nutzer übrigblieb.

Diese Räume entsprechen nicht mehr den heutigen Vorstellungen und werden vor allem für eine in starkem Wettbewerb stehende Forschungseinrichtung nicht als zukunftsfähig angesehen.

Das Thema Campus implizierte sowohl in der Urfassung des Bebauungsplanes der 80er Jahre als auch in der rechtskräftigen Fassung aus dem Jahr 1998 eine ökologische, naturnahe Haltung, was bei genauer Betrachtung nicht ausreichend umgesetzt wurde – gepflegte Grünflächen, die trotz der Hinweise nicht naturnah ausgebildet wurden - und sich in den letzten 20 Jahren auch nicht entsprechend entwickelten.

Die Weitläufigkeit der Anlage bei geringer Dichte weist stattdessen nach wie vor einen hohen Flächenverbrauch auf (Versiegelung durch Gebäudegrundflächen, deren Erschließung sowie Verkehrsflächen).

Trotz einiger Bemühungen verdichtete sich der Gebäudebestand nach 1998 nicht so schnell und deutlich, als dass die geplante städtebauliche Struktur dichter und ablesbarer geworden wäre.

Dieses Ziel soll nun in der 1.Änderung des Bebauungsplanes mit der Auflösung der Höhenstaffelung und der Nachverdichtung an den Raumkanten zügig umgesetzt werden.

Als zentrale Mitte etablierte sich bis jetzt die Mensa sowie der kleine, angegliederte Biergarten, aber nicht das erkennbare Zentrum einer Großforschungseinrichtung mit rund 2500 Mitarbeitern.

Neues Konzept

Im Jahr 2008 beschloss das Helmholtz Zentrum München auf den Bauflächen 17 und 18, in Verlängerung der Zugangszone mit Blick auf die neu entstandene Allianz Arena eine naturnahe gestaltete, zentrale Grünfläche zu schaffen, die sich als „neue Mitte“ oder grüner Campus etablieren soll, städtebaulich aber erst nach der Bebauung der Bauflächen im Süden, Nr. 20 bis 24, verständlich wird.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 soll diesen Campuscharakter in Form von verkehrsfreien Begegnungsflächen deutlicher hervorheben. Insgesamt soll der Fahrverkehr aus dem Innenbereich zurückgedrängt werden, das Parken soll sich in den 4 Eckpunkten des Geländes konzentrieren.

Stattdessen werden die Straßen- und Erschließungsräume in zwei neue Kategorien differenziert:

Begegnungszone: in den alleeartigen Korridoren sollen die Stellplätze oder Teile der Erschließungsstraßen schrittweise zurückgebaut, so dass nur noch Erschließung für Anlieferung, Feuerwehr und besondere Verkehrsbeziehungen (z.B. Dienstleister (Baumaßnahmen) besteht. Der verbleibende Raum soll die fuß- und radläufige Vernetzung betonen mit angegliederten eher urban gestalteten Plätzen und Aufenthaltsqualität durch spielerische Vielfalt und attraktive Angebote mit unterschiedlichen Schwerpunkten erzeugen.

Erschließungszone: der Fahrverkehr, der sich aus der Begegnungszone zurückgezogen hat, konzentriert sich auf die Erschließungszone. Um die fahrverkehrsfreie Begegnungszone schließt sich ein Erschließungsring, der den Individualverkehr auf die am Rande gelegenen Parkplätze lenkt und die „Basiserschließung“ aller Gebäude sicherstellt. Parken kann hier auch zukünftig noch im Straßenraum stattfinden.

Planungsziele

Die 1998 formulierten Planungsziele sind im Wesentlichen noch gültig:

- Beenden der Entwicklung in die Fläche, stattdessen Konzentration der Bebauung
- höhere Dichte der Bebauung, sowohl im Bestand (Nachverdichtung) als auch im Neubaubereich. Dadurch geringerer Flächenverbrauch, geringerer Erschließungsaufwand
- Beibehaltung und konsequente Fortführung der bestehenden städtebaulichen Ordnung (Beseitigung von Fehlentwicklungen und Störungen bzgl. der Nutzungsverteilung)
- Gestaltung der Freibereiche weitestgehend entsprechend der angrenzenden schützenswerten Vegetation; Bäume und Sträucher aus der Liste der potentiellen natürlichen Vegetation
- alle großen Dachflächen als Grasdächer ausführen

Ziele, die durch die 1. Änderung ersetzt werden

- Vorgabe eines städtebaulichen Ordnungsprinzips für die Bauräume: Differenzierung in Hauptbaukörper und variable, zuschaltbare Zonen (Vorzone), davor Straßenraum mit Parken unter Bäumen:
 - Aufgabe des Gedankens der Höhenstaffelung innerhalb der Baufelder; stattdessen hohe Ausnutzung der versiegelten Flächen durch Erhöhung der Wandhöhe auf 18,5 m
- Konzentration der Stellplätze entlang der Erschließungsstraßen:
 - autofreie Begegnungszonen zur Stärkung des Campuscharakters. Konzentration des ruhenden Verkehrs auf 4 zentrale Parkplätze an den Rändern des Planungsgebietes sowie bedarfsweise entlang und außerhalb der Ringstraße.
- Höhenstaffelung von innen nach außen fallend (Wandhöhe 13 m am Übergang zur Landschaft verbunden mit einer Tiefenstaffelung durch vorgelagerte standortgerechte Baumgruppen und Hecken)
 - Höhenstaffelung von innen nach außen nur dort, wo dies aus naturschutzfachlichen Gründen notwendig ist. Ansonsten soll im Sinne einer flächensparenden Bebauung eine hohe Ausnutzung der Flächen erreicht werden

Neue Ziele der 1.Änderung

- Stärkung und Neuinterpretation des Campusgedankens durch Differenzierung der Straßenräume in eine Erschließungszone in Form einer Ringerschließung und eine Begegnungszone als verkehrsfreier Flanier- Erholungs- und Kommunikationsraum, der die zentralen Bereiche der Institute und Forschungseinheiten verbindet.
- Damit einhergehend soll die Entzerrung der problematischen Überlagerung von Versorgungstrassen und Baumstandorten (Alleen) erreicht werden, da beide Strukturen das bisher zwingend Lineare und Rhythmische vermeiden können.

4. Planungskonzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Nutzungen innerhalb des Sondergebietes

Das Sondergebiet Forschung war bisher hinsichtlich Nutzung und Dichte einem Gewerbegebiet vergleichbar eingestuft worden. Da die Bayerische Bauordnung keine Regelungen der Abstandsfläche bei Sondergebieten vorsieht, wurde die Tiefe der Abstandsflächen nun nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB mit 0,25 H, mindestens jedoch 3 m festgesetzt. Damit wird dem ursprünglichen Planungsgedanken, eine Dichte, vergleichbar einem Gewerbegebiet festzusetzen gefolgt, unter Berücksichtigung der korrekten gesetzlichen Grundlage des § 9 BauGB.

Die Aufzählung der allgemein zulässigen und der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen stellt auf alle momentan bekannten Bedarfe der beiden Forschungseinrichtungen ab.

Im zwischenzeitlich erstellten Schallschutz-Gutachten von IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth wurde insbesondere die mögliche Nutzungsvariante „Boarding Haus“ untersucht. Das Helmholtz-Zentrum München stellt seit einigen Jahren fest, dass man wissenschaftliche Mitarbeiter, die kurzfristig zu Forschungsarbeiten nach München kommen, nicht der zeitraubenden Suche nach Wohnraum auf dem angespannten Münchner Wohnungsmarkt aussetzen kann. Deshalb kann zukünftig mit dem Bau von Boarding-Häusern eine schutzwürdigere Nutzung innerhalb des Sondergebietes Forschung entstehen. Diese Nutzung wird als ausnahmsweise zulässig definiert und ist bei Umsetzung schallschützender Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes realisierbar.

Da das Helmholtz-Zentrum und das Bundesamt für Strahlenschutz eine sehr große Bandbreite an Forschungsthemen und behördlichen Aufgaben abdeckt (siehe Beschreibung der beiden Einrichtungen in der Begründung unter Punkt 1.2), wurden keine Nutzungen definiert, die explizit nicht zulässig sein sollen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnen für Bereitschafts- und Sicherheitspersonal, kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie mögliche Boarding-Einrichtungen) stellen nicht die wesentliche Nutzung des Sondergebietes dar, müssen aber in Einzelfällen zulässig sein. Nutzungen, auch jene im Freizeit- oder Sportbereich, beziehen sich immer auf die auf dem Gelände beschäftigten Mitarbeiter. Es sollen keine Einrichtungen entstehen, die der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Diese Einschränkung ist jedoch im Kanon zulässiger, ausnahmsweise zulässiger oder nicht zulässiger Nutzungen nicht fassbar.

Dichte

Die vorliegende Planung ermittelt die Dichte der Bauflächen jeweils bezogen auf das fiktive Baugrundstück (mit Knödellinie entlang der Straßen), sowie der zulässigen Grundfläche.

Die GRZ dieser Flächen liegt immer unter 0,8. Dies entspricht dem Charakter eines Gewerbegebietes (§ 17 BauNVO) und kann in diesem Fall auch den Charakter eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung Forschung widerspiegeln (§ 11 BauNVO), dessen bauliche Anlagen aus Verwaltungs- und Laborgebäuden sowie Hallen für Versuchsanordnungen und Nebennutzungen bestehen.

Diese Vergleichbarkeit soll sich auch in der Bemessung der Abstandsflächen niederschlagen. Nach § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB werden mit 0,25 H, mindestens jedoch 3 m Abstandsflächen festgesetzt, was auch denen eines Gewerbegebietes entspricht.

Eine ausreichende Belichtung und Belüftung von Arbeitsplätzen und der Brandschutz zwischen Gebäuden müssen sichergestellt werden. Da das gesamte Gelände nur von zwei Einrichtungen, dem Forschungsträger Helmholtz Zentrum München und dem Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) genutzt wird, ist es für die Träger hilfreich, die Gebäude innerhalb der Bauflächen platzsparend zu planen. Im Umkehrschluss ist im eigenen Interesse darauf zu achten, ausreichend belichtete und belüftete Arbeitsplätze zu schaffen.

Die für die Ermittlung der GRZ relevanten Grundstücksgrößen werden jeweils bis zur Erschließungsstraße gerechnet und sind mit der Knödelinie markiert. Diese Grenze wird auch in der zukünftig ohne Erschließungsstraße dargestellten „Begegnungszone“ als Bezugsgröße beibehalten. In der Gegenüberstellung der Flächentabellen 1998 und 2019 mit allen Kennwerten ist zu sehen, dass der Anteil der zulässigen Grundfläche GR mit der 1. Änderung um 0,4 % zunimmt.

Wandhöhe, Höhenlage und Höhenentwicklung

Es wird bewusst auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie der Festsetzung der GFZ verzichtet. Art und Größe der jeweiligen Forschungsaufgaben sind im Vorfeld nicht bekannt. Im Einzelfall können sehr ungewöhnliche Geschoßhöhen notwendig werden, um Versuchsanordnungen oder Prozessabläufe einrichten zu können.

Sinnvoll war die Festsetzung einer Gebäudehöhe als maximale Wandhöhe, um die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen den aktuellen und zukünftigen Entwicklungen anzupassen dabei aber auf ein für den räumlichen Eindruck und die Beeinträchtigung der umliegenden Schutzflächen noch erträgliches Maß zu begrenzen. Die vormals festgesetzten 17 m Wandhöhe resultierten aus veranschlagten Geschoßhöhen von 4 Metern plus Dachkonstruktion (Labornutzung mit drei oder vier Geschossen). Andere Geschoßhöhen und Aufteilungen waren möglich, von Nutzungen die darüber hinaus gehende Gebäudehöhen benötigten, wurde nicht ausgegangen.

Zur konkreten Definition der Wandhöhe wird der Fußpunkt der Wand als gemittelte Höhenkote ü.NN für jede Baufläche festgesetzt und in der Planzeichnung dargestellt. Damit soll eine differenzierte und angemessene Einbindung der Vorhaben in das Gelände erreicht werden.

Die Höhenfestsetzung jeder Baufläche orientiert sich an der mittleren Höhenlage der vorhandenen angrenzenden Straßenverkehrsflächen oder bei noch nicht errichteten Straßen an der in der Baufläche vorliegenden Geländehöhe. Es soll ein zu starkes Herausragen aus dem Gelände vermieden werden, andererseits sollen die Gebäude auch nicht im Gelände versinken. Da im Vorfeld die Größe der Gebäude innerhalb der Bauflächen nicht bekannt ist, wird auf eine gemittelte Höhe innerhalb der Baufläche wie zuvor beschrieben abgestellt.

Die seit dem Jahr 1998 stark vorangeschrittene Digitalisierung sowie Entwicklungen in der Labor- und Versorgungstechnik machen heute weniger stark differenzierte, flexibel umnutzbare Raumabfolgen möglich und nötig. Dabei sind etwas höhere Geschosshöhen als noch in den 90er Jahren notwendig. Die nun vorgesehenen 18,5 m Wandhöhe verfolgen dasselbe Ziel wie bisher, gehen jedoch von einem Bedarf von 4,35 m Höhe je Geschoss plus 1,1 m Attikahöhe aus, was bei 4 Geschossen zu einer Wandhöhe von 18,5 m, bei 3 Geschossen zu 14,85 m führt (jeweils zuzüglich der Ausbildung einer Attika am Dachrand). Bei den Bauflächen wird eine die bisher verfolgte Satellitenstruktur und die damit verbundene Zonierung der Bauflächen in Kernzonen mit großer Wandhöhe und niedrigeren Randzonen (Wandhöhe 8 m) wird aufgegeben. Es sollen große, zusammenhängende Räume entstehen, die mit ihrer Großflächigkeit flexibel auf Forschungsprojekte sowie auf Änderungen der Anforderungen reagieren können. Kompakte Baukörper ermöglichen die Umsetzung der stark gestiegenen Anforderungen an Energieeffizienz.

Dachaufbauten zur Unterbringung von haustechnischen Anlagen

Im Zuge der Bearbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 fiel auf, dass die bisherigen Festsetzungen bezüglich der Dachaufbauten haustechnischer Anlagen einige wichtige Aspekte nicht regelten.

Zum einen fehlte die Definition der möglichen maximalen Fläche der Anlagen, zum anderen waren bisher keine Regelungen enthalten wie ein zu dominantes Erscheinungsbild in den Fassaden der Gebäude vermieden werden kann. Bezüglich des Erscheinungsbildes war bislang auch keine Regelung enthalten, die die Gestaltung haustechnischer Anlagen zu einer homogenen, zusammenhängenden, in der Höhe einheitlichen Form verpflichten würde.

Diese bisherigen Regelungsdefizite wurden in der nun vorliegenden 1. Änderung beseitigt. Insbesondere die Diskussion, ob „Dachaufbauten“ Teil der Fassade sind und in ihrer Höhe zu der zulässigen Wandhöhe hinzuaddiert werden können, führte zu einer Schärfung der bisherigen Festsetzungen. Ziel der Gemeinde ist es, die Dachaufbauten aus der eigentlichen Ansicht so weit wie möglich herauszunehmen. Dazu wird ein Rücksprung in einem Winkel von 30° festgesetzt, der bei der maximal zulässigen Höhe von 4 m ein Zurückspringen von 7 m bewirkt. Darüber hinaus wurde ein homogenes Erscheinungsbild als Zielvorstellung formuliert. Es soll damit ein vielfaches Verspringen der Höhenkante vermieden werden. Stattdessen sollen die technischen Aufbauten als Block, als bauliche Einheit wirken. Wie dies technisch umzusetzen ist kann im Vorfeld nicht definiert werden. Die Entwurfsverfasser sind jedoch gehalten durch Anordnung und Verkleidungselemente eine Blockwirkung zu erzeugen.

Teilbereiche mit Höhenstaffelung

Die Aufgabe der Höhenstaffelung wird jedoch auf der Ostseite unter Berücksichtigung der Verschattung geschützter Flächen ausgesetzt. Hier reichen die Bauflächen 10 und 15 bis dicht an die zu schützenden, naturnahen Flächen heran, deshalb wird hier die Wandhöhe von 18,5 m auf 13,75 m und bis zu 9,5 m reduziert. In Baufläche 24 wird ein Großteil der Fläche auf eine Wandhöhe von 14,85 m beschränkt (Technikaufbauten bis max. 17 m, Baufläche 22 und 23 sind in ihrer Gesamthöhe (incl. Technik auf 17 m beschränkt).

Bei der Baufläche am Eingang (Pforte) wird eine maximale Höhe von 13,75 m festgesetzt, was real bisher weit unterschritten wird.

Ausgleich in der Höhe bei Reduzierung der überbaubaren Grundfläche

In Baufläche 9 wurde vor einigen Jahren bei Rodungsarbeiten für ein anderes Bauvorhaben ein bedeutender Großbaum (Eiche) festgestellt, der unbedingt erhalten werden soll. Bei Baufläche 9 handelt es sich um eine sehr zentral gelegene Fläche, deren Freihaltung das Helmholtz Zentrum sehr einschränkt. Um die Baufläche im relevanten Teilbereich freihalten zu können, wurde eine Zonierung eingeführt, die für den nordwestlichen Bereich der Baufläche eine maximale Wandhöhe von 22 m vorsieht. In diesem Bereich kann das höchste Gebäude des Planungsgebietes entstehen, was bei Betrachtung des gesamten städtebaulichen Konzeptes eine geeignete Lage für eine städtebauliche Dominante darstellt.

Erhalt von Baurecht auf Baufläche 18 und 20

Die bereits 2008 begonnene Umstrukturierung des Standorts durch Überplanung der Bauflächen 17 und 18 mit einem „Campuspark“ setzte die Idee der Stärkung des Campus-Charakters mit zulässigen Maßnahmen im Bereich des Landschaftsbaus um. Dies bedeutete den Verzicht auf 17.328 m² überbaubare Grundfläche in den beiden Bauflächen gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans. Als optionale Entwicklung wurde bisher die Baufläche 18 mit einer zulässigen Grundfläche (GR) von 4.278 m² dargestellt.

Um eine massive bauliche Entwicklung auf der für den Naturschutz bedeutenden Baufläche 20 zu vermeiden, wird eine weitere optionale Baufläche auf den Campuspark mit einer GR von 5.086,50 m² verlagert. Denkbar wäre hier, bei entsprechend dringendem Bedarf, den Campus-Park in etwas verkleinerter Form zu erhalten und am Ostrand des Parks auf den Bauflächen 20

und 18 ein innovatives, den Geist des Forschungszentrums widerspiegelndes Gebäude zu errichten.

Vergleich der Flächenbilanzen 1998 und 2020

Die Gegenüberstellung der Flächenbilanzen von 1998 und 2020 zeigt, dass die überbaubaren Flächen nahezu gleichbleiben (zulässige GR 1998: 224.048,50 m² und 2020: 227.084,60 m²). Die in Ansatz gebrachte Größe der Grundstücke hat sich leicht erhöht (plus 3.036,10 m²). Dies ist auf das Hinzufügen der Fläche der ehemaligen Tennisplätze zu Baufläche 1 sowie Arrondierungen im Bereich der Bauflächen 3 und 16 zurückzuführen. Die Grundstücke der Bauflächen 17 und 18 bleiben mit ihrem Umgriff in der Bilanz enthalten, was bei Baufläche 18 jetzt zu einer hohen GRZ (0,68), bei der neu eingefügten Baufläche 20 zu einer niedrigen GRZ von 0,23 führt.

Bisherige Flächenermittlung (Stand 1998)

| Teilfläche | Fläche der Baugrundstücke (FBG) | Zulässige Grundfläche (GR) | Traufhöhe / Wandhöhe | GRZ |
|--------------|---------------------------------|----------------------------|----------------------|-------------|
| Fläche 1 | 21.996,00 | 14.635,00 | 13,0 | 0,66 |
| Fläche 2 | 5.270,00 | 2.211,50 | 13,0 | 0,41 |
| Fläche 3 | 5.254,00 | 3.538,00 | 17,0 | 0,67 |
| Fläche 4 | 8.307,00 | 4.845,00 | 17,0 | 0,58 |
| Fläche 5 | 7.668,00 | 4.488,00 | 17,0 | 0,58 |
| Fläche 6 | 1.846,00 | 784,00 | 13,0 | 0,42 |
| Fläche 7 | 24.115,00 | 15.964,00 | 17,0 | 0,66 |
| Fläche 8 | 44.144,00 | 30.233,00 | 17,0 | 0,68 |
| Fläche 9 | 23.452,00 | 14.644,00 | 17,0 | 0,62 |
| Fläche 10 | 14.602,00 | 9.179,00 | 13,0 | 0,62 |
| Fläche 11 | 9.175,00 | 5.952,00 | 17,0 | 0,64 |
| Fläche 12 | 8.249,00 | 5.795,00 | 17,0 | 0,72 |
| Fläche 13 | 32.670,00 | 23.039,00 | 17,0 | 0,70 |
| Fläche 14 | 15.048,00 | 9.720,00 | 17,0 | 0,64 |
| Fläche 15 | 2.790,00 | 1.386,00 | 13,0 | 0,49 |
| Fläche 16 | 7.862,00 | 5.040,00 | 13,0 | 0,64 |
| Fläche 17 | 7.328,00 | 2.448,00 | 17,0 | 0,33 |
| Fläche 18 | 20.953,50 | 14.880,00 | 17,0 | 0,71 |
| Fläche 19 | 13.110,00 | 8.742,00 | 17,0 | 0,66 |
| Fläche 20 | 8.424,00 | 4.860,00 | 13,0 | 0,57 |
| Fläche 21 | 4.760,00 | 3.137,00 | 13,0 | 0,65 |
| Fläche 22 | 12.778,50 | 7.916,00 | 13,0 | 0,61 |
| Fläche 23 | 28.336,00 | 18.537,00 | 13,0 | 0,65 |
| Fläche 24 | 19.796,00 | 12.075,00 | 13,0 | 0,60 |
| Summe | 347.934,00 | 224.048,50 | | 0,64 |

Neue Flächenermittlung (Stand 4/2020)

| Teilfläche | Fläche der Baugrundstücke (FBG) | Zulässige Grundfläche (GR) | Traufhöhe / Wandhöhe | GRZ |
|--------------------------|---------------------------------|----------------------------|----------------------|-------------|
| Fläche 1 | 28.845,10 | 19.612,30 | 18,5 | 0,68 |
| Fläche 2 | | | | |
| Fläche 3 | 8.765,80 | 5.431,50 | 18,5 | 0,62 |
| Fläche 4 | 8.204,60 | 4.641,00 | 18,5 | 0,57 |
| Fläche 5 | 7.633,40 | 4.513,50 | 18,5 | 0,59 |
| Fläche 6 | 2.850,40 | 1.402,50 | 18,5 | 0,49 |
| Fläche 7 | 20.818,90 | 14.305,70 | 18,5 | 0,69 |
| Fläche 8 | 44.073,40 | 31.334,80 | 18,5 | 0,71 |
| Fläche 9 | 23.742,60 | 17.468,50 | 22,0/ 18,5 | 0,74 |
| Fläche 10 | 13.679,80 | 9.340,00 | 18,5/ 13,75/ 9,5 | 0,68 |
| Fläche 11 | 9.270,70 | 7.155,00 | 18,5 | 0,77 |
| Fläche 12 | 11.131,00 | 7.830,00 | 18,5 | 0,70 |
| Fläche 13 | 32.944,80 | 25.113,60 | 18,5 | 0,76 |
| Fläche 14 | 15.127,80 | 10.137,00 | 18,5 | 0,67 |
| Fläche 14-A Recyclinghof | 4.576,30 | 2.068,50 | 6,0 | 0,45 |
| Fläche 15 | 2.767,50 | 1.395,00 | 9,5 | 0,50 |
| Fläche 16 | 11.408,40 | 7.560,00 | 18,5 | 0,66 |
| Fläche 17 | | | | |
| Fläche 18 | 6.295,80 | 4.278,00 | 18,5 | 0,68 |
| Fläche 19 | 13.227,60 | 8.649,00 | 18,5 | 0,65 |
| Fläche 20 | 22.173,66 | 5.068,50 | 18,5 | 0,23 |
| Fläche 21 | 4.875,60 | 3.180,00 | 13,75 | 0,65 |
| Fläche 22 | 11.985,60 | 7.455,20 | 17,0 | 0,62 |
| Fläche 23 | 17.420,90 | 11.453,00 | 17,0 | 0,65 |
| Fläche 24 | 31.187,90 | 17.692,00 | 14,85/18,5 | 0,57 |
| Summe | 353.007,56 | 227.084,60 | | 0,64 |

Die GRZ Werte wurden mit 2 Nachkommastellen ermittelt. Sie wurden nicht gerundet

Flächenbilanz

| | | | |
|---|---------------------------|---|------------|
| A | Gesamtfläche | | 541.512 m² |
| B | Fläche der Baugrundstücke | | 353.007 m² |
| C | Zulässige Grundflächen | | 227.085 m² |
| D | Verkehrsflächen | Straßen | 20.720 m² |
| | | Stellplätze außerhalb von Baugrenzen | 20.710 m² |
| | | Erschließungszone (ohne Straßen) | 51.362 m² |
| | | Begegnungsfläche | 41.723 m² |
| E | Freiflächen | ohne Eingriffe, zu schützen | 105.484 m² |
| | | Grünflächen naturnah herzustellen | 50.254 m² |
| | | Lärmschutzwall | 23.639 m² |
| F | Sonstiges | Sportflächen | 4.405 m² |
| | | Recyclinghof (in den Baugrundstücken enthalten) | |

4.2 Erschließung

Differenzierung Straßen

Prinzipiell sind alle Straßen innerhalb des Geländes Privatstraßen. Zur Lesbarkeit der Planung und Verdeutlichung der städtebaulichen Ordnung wurden die Erschließungsstraßen als Straßenverkehrsflächen im Sinne öffentlich gewidmeter Straßen dargestellt. Die Straßenbegrenzungslinie ist lediglich am Eingang in das Gebiet an der Ingolstädter Landstraße dargestellt. Zufahrten in die Grundstücke sowie Straßen und Fußwege innerhalb der Begegnungszone und innerhalb der Bauräume wurden zur besseren Lesbarkeit nur in Linienform im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme dargestellt.

Erschließungszone

Eine der wesentlichen Änderungen in der vorliegenden Planfassung ist der zukünftige Umgang mit dem Thema Verkehr. Der gesamte Individualverkehr wird über eine noch zu vervollständigende Ringstraße geführt und erschließt alle Gebäude außerhalb des Rings direkt. An die Ringerschließung sind 4 Sammelplatzplätze angebunden, die den Großteil des Individualverkehrs aufnehmen sollen.

Begegnungszone

Die gesamte Kernzone, sollen zukünftig nur noch für Radfahrer, den Lieferverkehr und die Feuerwehr erreichbar sein, grob ähnlich einer Fußgängerzone. Der Individualverkehr soll in dieser Zone absolut untergeordnet sein. Stattdessen sollen sich neben dem Zufußgehen oder Flanieren weitere Formen der Fortbewegung entwickeln können, z.B. Leihfahrradsysteme, Segways oder ähnliches.

Ruhender Verkehr - dezentrales Sammelparken

Bereits bei den Überlegungen zum Campus-Park wurde ein weiterer Sammelplatzplatz mit 350 Stellplätzen auf der Baufläche 19 realisiert. Dezentrales Parken soll sich im Weiteren an der Nordostecke (Bereich Tennisplätze), im Nordwesten (hier gab es schon einen Sammelplatzplatz samt wild gewachsener Erweiterung) im Südwesten beidseits der Pforte und im Südosten als Erweiterung auf der ehemaligen Fläche von Baufläche 20 entwickeln.

Bei allen Sammelparkplätzen mit Ausnahmewestlich von Baufläche 21 und nördlich von Baufläche 7 besteht bei Bedarf die Möglichkeit eines Ausbaus zu mehrgeschossigen Parkhäusern. Es wird darauf Wert gelegt, diese Bauflächen nicht durch Parkierung zu entwerten, sondern sicher zu stellen, dass auch nach Bau eines Parkplatzes als erstem Schritt die Fläche im Weiteren mehrgeschossig genutzt werden kann. Die beiden Optionen Parken auf mehreren Etagen oder Beibehalten des Parkens in der Erdgeschosszone und Überbauen des erdgeschossigen Parkens mit Forschungseinrichtungen sollen möglich bleiben.

Das bisherige Thema, die Nutzer durch das „Parken unter Bäumen“ möglichst nah an ihre Arbeitsstätte heranfahren zu lassen, hat ausgedient. Auch die Sammelparkplätze bieten Schattenbäume und attraktive Parkplätze.

Das Parken entlang der Straßen soll nur noch im Bereich der Ringerschließung möglich sein. Darüber hinaus ist es möglich, Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen.

Reduzierung der Abwassermengen

Die Dachwasser werden örtlich versickert (bei den Gründächern nur der Überlauf). Das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser soll unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone breitflächig versickert werden.

Die bereits 1998 festgesetzte Regelung soll beibehalten werden. Die Möglichkeit des Errichtens von Photovoltaikanlagen auf Gründächern ist gegeben. Es gibt verschiedene eingeführte Systeme die auf ein Gründach aufgebracht und ausreichend gegen Windsog gesichert werden können. Beide Aspekte dienen der Nachhaltigkeit und schließen sich nicht gegenseitig aus.

4.3 Städtebau

Ordnungssystem

Die Campusidee und das relativ strenge Erschließungsraster des Bestandes waren ohne inhaltlichen Zusammenhang entstanden. Der Erhalt und die Fortsetzung des Erschließungssystems samt Einbettung von Vorkriegsgebäuden war der Versuch, trotz möglichst geringer Eingriffe eine Ordnung mit partiellen Abweichungen zu schaffen.

In der nun vorliegenden 1. Änderung wird das 1998 entstandene Bauflächensystem gestrafft. Noch vorhandene Gebäude, die außerhalb der klaren Grenzen der Bauflächen liegen, werden überplant und besitzen zwar Bestandschutz, neue Gebäude müssen jedoch die Baugrenzen berücksichtigen.

Die Überlagerung der städtebaulichen Ordnung mit dem Erschließungs- und dem Versorgungssystem soll zukünftig durch die Entwicklung der Begegnungszone entzerrt werden. Umso mehr werden die Raumkanten der Gebäude die Ordnungsfunktion übernehmen müssen.

Flexibilität

Die zukünftigen Forschungsvorhaben sind zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplanes zum Großteil nicht bekannt. Es wurden deshalb so wenig Festsetzungen wie möglich aufgenommen, um die zügige Bereitstellung der notwendigen baulichen Anlagen nicht zu behindern. Aus vorgenannten Gründen wurden:

- keine Gebäudeformen oder Gebäudetiefen fixiert, sondern lediglich Bauräume (zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO), die eine maximale Flexibilität in Größe und Anordnung der Baukörper bieten.
- keine maßlich festgelegten Abstände zwischen den Gebäuden, sondern lediglich eine Gliederung der Bauräume durch Straßen bzw. Begegnungs- und Erschließungszone) im Inneren und Grünzäsuren im Randbereich vorgesehen.
- keine Anzahl der Vollgeschosse, sondern lediglich die maximalen Wandhöhen festgesetzt
- keine Nutzungen oder Gebäudetypen festgesetzt.

4.4 Grünordnung

Grünordnungskonzept

Das Campus-Gelände liegt innerhalb der großflächigen Heidelandschaft des Münchner Nordens. Das grundlegende Gestaltungsziel des bisherigen Bebauungsplanes mit einer Fortführung des Heidecharakters auch innerhalb des Bebauungsplangebietes wird weitgehend übernommen.

Der neu ausgewiesene und bereits angelegte Park bildet die Grüne Mitte des Campus und stellt einen gut erreichbaren Freiraum für die Mitarbeiter dar. Die Fläche ist offen und weiträumig im Sinne der Heidelandschaft gestaltet und über Wegeverbindungen vielfältig durchquerbar. Baumpflanzungen sind überwiegend in den Randbereichen als Einzelpflanzung oder in Gruppen angeordnet.

Auf das bestehende Baurecht in diesem Bereich wird nicht vollständig verzichtet, um die Möglichkeit einer baulichen Entwicklung auf dieser Fläche zu behalten. Bei entsprechend dringendem Bedarf bleibt der bestehende Campus-Park erhalten, allerdings in etwas verkleinerter Form.

Auch im Innenbereich wird das bestehende Grünkonzept erhalten und im Sinne einer weitgehenden Extensivierung fortgeführt.

Bedeutende Gestaltungsmaßnahmen sind:

- Fortsetzung des Heidecharakters innerhalb des Campus durch Festsetzung einer extensiven Herstellung der großflächigen privaten Freiflächen außerhalb der Bauflächen
- Möglichkeit der Umsetzung eines neuen Stellplatz- und Verkehrskonzeptes mit überwiegend zentralem Parken in den Randbereichen.
- Schaffung eines verkehrsberuhigten Kernbereichs, der sogenannten Begegnungszone, mit Aufweitungen und Plätzen zur Aufwertung des Freiraums und zur Förderung der Begegnung und Kommunikation.
- Möglichkeit der Schaffung von vielfältigen Aufenthalts- und Kommunikationszonen.
- Ausbildung von baumbestandenen Plätzen mit hoher Aufenthaltsqualität
- Betonung der äußeren Verkehrserschließung durch Baumreihen und Alleen mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation, soweit dies mit der urbanen Struktur und dem Klimawandel verträglich ist.
- Erhalt der flächigen Gehölzpflanzungen, meistens auf Schallschutzwällen als Abschirmung zur Bundesstraße.

Das bisherige Verkehrs- und Parkkonzept mit straßenbegleitendem „Parken unter Bäumen“ wird zugunsten einer größeren Aufenthalts- und Gestaltungsqualität im Inneren des Campus aufgegeben. Dementsprechend wird künftig das Parken zentralisiert in den Ecken angeboten und schrittweise aus dem Innenbereich verschwinden. Der Fahrverkehr konzentriert sich auf die äußere Erschließungszone, die von den bestehenden Baumreihen und Alleen begleitet wird. Ein Erhalt bzw. Ersatz der Bäume ist über die Festsetzungen gesichert.

Die verkehrsberuhigte „Begegnungszone“ steht überwiegend für Fußgänger und Radfahrer zur Verfügung, lediglich Lieferverkehr und Feuerwehr sollen hier die Möglichkeit einer Zufahrt erhalten. Hier entstehen attraktive Grün- und Aufenthaltsbereiche im Bereich von lockeren Gehölzgruppen und größeren Grünflächen für Aufenthalt, Erholung, Begegnung und Kommunikation der Mitarbeiter und Besucher des Zentrums. Der Heide-ähnliche Charakter des Campus-Parks soll in dieser Zone fortgeführt werden und die Freiflächen entsprechend weitgehend extensiv gestaltet und gepflegt werden. In dieser verkehrsberuhigten Zone sollen künftig auch größere und kleinere urbane Plätze mit unterschiedlichen Qualitäten entstehen, die im Rahmen der späteren Objektplanung neuer Gebäude als Eingangszone gestaltet werden, sich jedoch am Gesamtgestaltungskonzept orientieren sollen.

Zur Umsetzung dieser freiraumplanerischen Grundidee liegt ein Gestaltungskonzept vor, mit dem Ziel, einen Rahmen zu schaffen, der die Vielfalt der Gebäude verbindet und dem Standort einen typischen und attraktiven Charakter und Rahmen verleiht. Besonders im Außenbereich soll dadurch dem heterogenen Erscheinungsbild entgegengewirkt werden. Es ist geplant dieses Konzept schrittweise umzusetzen.

Aufgrund der vielen bestehenden Sparten und der diesbezüglich erforderlichen Flexibilität erfolgt zum Großteil keine Festsetzung zum dauerhaften Erhalt der Bäume am bestehenden Standort. Es hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass Baumbestände unter den erschwerten Bedingungen in diesen Bereichen zu leiden haben. Über die Festsetzung ausreichend großer Pflanzgruben für Neupflanzungen sollen künftig gute Standortbedingungen für eine gesunde

und vitale Entwicklung geschaffen werden. Bei besonders markanten und typischen Baumbeständen und Gehölzgruppen im Bereich der Bauflächen soll im Bauvollzug ein Erhalt am bestehenden Standort besonders geprüft werden.

Die nicht überbauten Grünflächen innerhalb der Bauflächen sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen befestigt oder angelegt sind, zu begrünen und zu bepflanzen. Es werden Vorgaben zur Anzahl der zu erhaltenden bzw. zu ersetzenden oder nachzupflanzenden Bäume festgesetzt. Es ist in der Regel davon auszugehen, dass die Flächen nicht zu 100% überbaut werden und über die erforderlichen Abstandsflächen Freiflächen entstehen, die pro 300 m² jeweils mit mindestens 1 Baum bepflanzt werden müssen.

Als gestalterisches Vorbild ist bei größeren zusammenhängenden Freiflächen ebenfalls der Heidecharakter umzusetzen. Für diese Flächen gilt aus diesem Grund, dass diese höchstens mit einer Oberbodenschicht von ca. 5 cm Oberboden abgedeckt werden, mit einer kräuter- und blütenreichen Ansaatmischung angesät und extensiv gepflegt und entwickelt werden. Eine Düngung der Flächen soll unterbleiben. In Gebäudenähe kann von dieser Gestaltungsidee abgewichen werden und eine gärtnerisch intensivere Gestaltung gewählt werden. Größere Freiflächen können mit Bäumen bzw. Baumgruppen überstellt werden, die sich überwiegend an der natürlich vorkommenden Vegetation orientiert. Für die Gestaltung von Eingangssituationen oder Plätzen und zur Bepflanzung von stark befestigten Parkplätzen und Alleen können auch andere für diese Standorte geeignetere und robustere Arten gewählt werden.

Die noch jungen Baumbestände im Bereich des neu angelegten Campus-Parks sowie die prägenden nördlich und südlich angrenzenden Baumreihen werden zum Erhalt festgesetzt.

Gleiches gilt für die flächigen Gehölzbestände im Bereich des Lärmschutzwalles, die den Campus zur Bundesstraße hin abschirmen und eingrünen sowie für den randlichen Gehölzbestand im Osten des Planungsgebietes im Bereich der Fläche für Abfallentsorgung, der die randliche Eingrünung der Fläche sichert.

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 in den 90er Jahren sollte die Ausbildung aller Dachflächen als Gründach einen Beitrag zur Reduzierung des Eingriffs leisten. Als Dacheindeckung der großen, zusammenhängenden Dachflächen ist auch weiterhin ein dem umgebenden Magerrasen entsprechendes, extensives Gründach festgesetzt. In Verbindung mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wird ebenfalls ein Gründach festgelegt.

4.5 Arten- und Naturschutz

Naturschutzkonzept

Im Süden und Osten bleiben die im rechtsgültigen Bebauungsplan gesicherten naturschutzfachlich wertvollen bzw. hergestellten Flächen über die getroffenen Festsetzungen weiterhin erhalten und werden langfristig gesichert.

Sowohl die Grenze des neu ausgewiesenen angrenzenden Naturschutzgebietes (NSG-00750.01 „Südliche Fröttmaninger Heide“) als auch die Grenze des FFH-Gebietes (FFH-Gebiet 7735-371 „Heideflächen und Lohwälder nördlich von München“) erstreckte sich in Flächen, für die nach altem Bebauungsplan (Stand 1998) Baurecht bestand. Die Baugrenze des betroffenen Baufeldes 10 wurde an die Schutzgebietsgrenzen angepasst, so dass zwischen Baugrenze und Grenze der Schutzgebiete ein Abstand von mindestens ca. 10 m besteht.

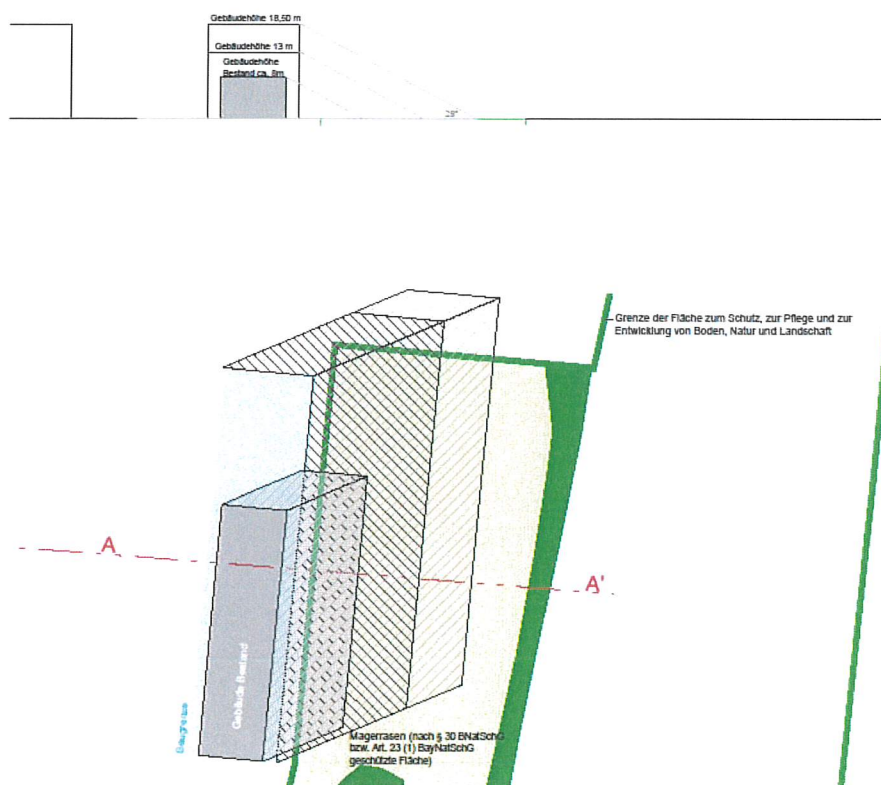


Baugrenze BPlan Stand 1998: hellblau
 Baufeld angepasst/neu: dunkelblau
 FFH-/NSG-Grenze: grün

Über die Festsetzung gestaffelter Höhen in den östlich gelegenen Baufeldern (Baufläche 10, 15 und 20) kann eine negative Auswirkung durch Verschattung auf angrenzende wertvolle Vegetationsbestände in den Schutzgebieten vermieden werden. Im Nahbereich zu den Schutzgebieten darf die Wandhöhe 9,5 m nicht überschreiten. Dadurch kann eine ausreichende Besonnung der Flächen von mindestens ca. 8 Stunden auch zu Beginn der Vegetationsperiode im März bei niedrigem Sonnenstand gewährleistet werden. Im Sommerhalbjahr sind die Flächen durch den allgemein höheren Sonnenstand wesentlich länger besonnt.

Der nachfolgende Schnitt A – A' mit Grundriss im Bereich von Baufläche 15 verdeutlicht die bestehende Verschattung und eine mögliche Verschattung durch Erhöhung der Wandhöhen als Grundlage für die Festsetzung der gestaffelten Wandhöhen im östlichen Randbereich.

Schnitt A - A'
 Verschattung 21. März ca. 15 Uhr
 (1 Std. Erwärmung, 8 Std. Besonnung)



Das Baufeld 24 im Südosten des Gebietes wird nach Westen verschoben, so dass die hier festgesetzte höhere Bebauung ebenfalls zu keiner Verschattungswirkung führt. Die südlich angrenzenden Vegetationsbestände sind nicht betroffen. Aufgrund der Südexposition ist hier eine ausreichende Besonnung gewährleistet.

Die Flächen innerhalb der ausgewiesenen Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind aktuell innerhalb der Zäunung über das bestehende Pflegekonzept des Helmholtz-Zentrums zur Sanierung der Rasenflächen abgedeckt und deren Pflege gesichert. Die Flächen außerhalb der Zäunung werden vom Heideflächenverein zusammen mit den Flächen der Fröttmaninger Heide gepflegt. Langfristig gesehen soll die Zäunung des Helmholtz-Geländes im Süden und Osten insgesamt entlang der dem Baugebiet zugewandten Grenze der Ausgleichsfläche verlaufen und dadurch die Pflege einheitlich über den Heideflächenverein ermöglicht werden.

Dadurch können der Erhalt und die Entwicklung wertvoller Flächen gesichert und eine positive Entwicklung degradierter Bestände gewährleistet werden.

Das Entwicklungsziel der Fläche sind artenreiche Magerrasen. Hierbei ist als Pflegemaßnahme in der Regel eine einmalige Mahd mit Mähgutabfuhr im September, alternativ eine Beweidung (keine Dauerweide) durchzuführen. Bei einem Großteil der Fläche liegt aktuell ein nicht optimaler Pflegezustand vermutlich aufgrund zu hoher Beweidungsintensität vor. Bei diesen Flächen ist zur Aushagerung vorübergehend eine zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr (nach dem 15. Juli und im September) erforderlich. Gehölzaufwuchs ist nur vereinzelt und in geringem Umfang zulässig. Der flächige waldartige Gehölzbestand im Südwesten soll erhalten und aufgelichtet werden.

Teilbereiche im Südwesten wurden vorübergehend als Lagerfläche genutzt. Die Wiederherstellung dieser Fläche wird über eine Mähgutübertragung sichergestellt.

Die erfolgte Lysimeter-Nutzung innerhalb der Ausgleichsfläche wurde ebenfalls bereits aufgegeben und die Anlagen entfernt.

Über die Festsetzungen ist eine Nutzung der Fläche außer durch Beweidung und Mahd ausgeschlossen. Die Pflege wird über ein zu erstellendes Pflegekonzept, das mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wird, gesichert.

Im direkten Übergang zu den angrenzenden Heideflächen im Süden und Osten verbleiben auch weiterhin naturnah herzustellende Freiflächen mit Magerrasencharakter, die sich in das Baugebiet erstrecken und die Verzahnung zu den angrenzenden Heideflächen darstellen.

Artenschutz

Im Rahmen der aktuell durchgeführten Kartierungen wurden im Bebauungsplangebiet Vorkommen europarechtlich geschützter Arten nachgewiesen. Dabei handelt es sich um die Zauneidechse, die Wechselkröte, den Laubfrosch, diverse Vogelarten, darunter der Gartenrotschwanz und die Feldlerche, sowie einige Fledermausarten.

Um die Auswirkungen der geplanten Bauvorhaben auf diese Arten so gering wie möglich zu halten, sind Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen.

Zusätzlich zu diesen Minimierungsmaßnahmen ist bei Umsetzung des Bebauungsplans mit Beeinträchtigungen geschützter Arten, insbesondere durch den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, zu rechnen. Damit das Angebot an Fortpflanzungs- und Ruhestätten trotzdem im räumlichen Zusammenhang durchgehend gewährleistet bleibt, müssen – vor Beginn der Bauarbeiten – vorgezogene (CEF-) Maßnahmen umgesetzt werden.

Die erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die detaillierte Beschreibung ist dem Konzept zu den naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen entnehmen, welche Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Bei Umsetzung der Maßnahmen sind bei den im Gebiet vorkommenden, artenschutzrechtlich relevanten Arten vorerst keine erheblichen Auswirkungen und somit keine Verstöße gegen die Schutzvorschriften des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Die Gewährung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nach jetzigem Stand der Kartierungen nicht erforderlich.

4.6 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Für die Bebauungsplanänderung ergibt sich ein Ausgleichserfordernis nur durch einen Mehreingriff, d.h. eine Erhöhung des Versiegelungsgrades.

Ein erforderlicher Ausgleichsbedarf wird auf der Grundlage des vorliegenden Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003, ermittelt.

Die Gegenüberstellung der zulässigen Grundflächen (GR, Fläche der Baufenster/Baugrenzen, die zu theoretisch zu 100% bebaubar sind) ergibt eine mögliche Mehrversiegelung von 3.036 m².

Bei einer Einstufung in Kategorie I mit einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad vom Typ A wird der Faktor 0,5 angewendet und ein Ausgleichserfordernis von 1.518 m² erreicht.

Die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses wird im Umweltbericht detailliert beschrieben.

4.7 Ausgleichsflächen

Ziel der Ausgleichsflächen mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 im Jahr 1998 war:

- den floristischen und faunistischen Bestand auf den nicht in Anspruch genommen Flächen zu sichern und zu verbessern

- Fehlentwicklungen oder Beeinträchtigungen zu korrigieren
- für einige stark gefährdete Arten gezielt Artenschutzmaßnahmen durchzuführen
- den verbleibenden Verbindungskorridor zwischen Fröttmanninger Heide und der Panzerwiese zu optimieren und zu sichern

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003, zur Berechnung des Ausgleichsbedarf lag seinerzeit noch nicht vor.

Es erfolgten Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück bzw. wurden verschiedene Maßnahmen wie die Anlage von Gründächern und die naturnah herzustellende Anlage von Freiflächen (20 m Pufferfläche zu den nicht eingezäunten Biotop- und biotopartigen Flächen) teilweise angerechnet.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen wurden innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanumgriffs nachgewiesen.

Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Diese Ausgleichsflächen befinden sich innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Aufgrund der erfolgten Anpassung dieser Fläche an die Schutzgebietsgrenzen hat sich diese Fläche nach neuem Planstand um ca. 2.480 m² vergrößert. Die erforderliche Ausgleichsfläche, die sich durch die Mehrversiegelung der Bebauungsplanänderung ergibt, können dadurch nachgewiesen und über das geplante Pflegekonzept dauerhaft gesichert werden.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Die außerhalb des Planungsgebietes nachzuweisenden Ausgleichsflächen gem. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 aus dem Jahr 1998 waren aufgrund der Beanspruchung hochwertiger Flächen im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes notwendig, da nur etwa die Hälfte der Flächen auf andere Weise auszugleichen war.

Die aufgeführten Flächen stellen das Ergebnis eines langwierigen Diskussionsprozesses zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und dem Grundstückseigentümer, der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesvermögensamt München, dar. In die Bewertung flossen besondere Wünsche der Unteren Naturschutzbehörde ein, wie z.B. die Verlagerung des Modellflugclubs Mallertshofen aus dem Naturschutzgebiet, als auch noch im Raum stehende Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde an den Bund, die in den Nachweis aufgenommen wurden.

Folgende Flächen werden als Ausgleichsflächen festgelegt:

- FlurNr. 1743 und 1745 (Teilflächen)

Die Flächen beidseits der grenzständigen Hecke sind aktuell im östlichen Teil als Intensivgrünland, im westlichen Teil als mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland anzusprechen. Kleinflächig sind Säume und Staudenfluren sowie ein Rohbodenstandort vorzufinden.

- FlurNr. 1767, 1768 und 1768/3 (Teilflächen)

Bei den Flächen handelt es sich überwiegend um mäßig extensiv genutztes artenarmes und artenreiches Grünland, das teilweise brachgefallen ist. In den südlichen Randbereichen befinden sich wertvolle Trocken- bzw. Halbtrockenrasenbestände, die unter Schutz nach Art. 30 BNatSchG bzw. Art. 23(1) BayNatSchG stehen.

- FlurNr. 1766 (Teilfläche)

Bei der Fläche handelt es sich aktuell um mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland.

Alle Ausgleichsflächen befinden sich auf der Gemarkung Garching, da dort aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde die Verknüpfung von natürlichen Lebensräumen in besonders günstiger Weise erreicht werden kann.


Da sich die Ausgleichsflächen auf der Gemarkung einer anderen Gemeinde befinden und die Gemeinde Oberschleißheim dafür keine Planungshoheit hat, werden Regelungen zur Herstellung, der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt der Flächen in einem städtebaulichen Vertrag getroffen. Für die Ausgleichsflächen wird ein detailliertes Pflege- und Entwicklungskonzept erstellt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

5. Grundbesitz

Eigentümerin der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Anstalt öffentlichen Rechts.

Die Flächen sind folgenden Nutzern überlassen:

- Helmholtz Zentrum München Deutsches Forschungszentrum für Gesundheit und Umwelt (GmbH) zur Nutzung für Forschungs- und Versuchszwecke
- Bundesamt für Strahlenschutz, Dienststelle München



Emskirchen und Freising, den 25.1.2021