



# INHALTSVERZEICHNIS

## ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

SEITE

### TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

1	LAGE IM RAUM .....	7
2	INSTRUKTIONSGEBIET .....	7
3	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	8
3.1	Veranlassung .....	8
3.2	Bestand .....	9
3.3	Entwicklung .....	9
4	RAHMENBEDINGUNGEN .....	10
4.1	Rechtsverhältnisse .....	10
4.2	Umweltprüfung .....	10
4.3	Planungsvorgaben .....	11
4.3.1	Landesentwicklungsprogramm .....	11
4.3.2	Regionalplan .....	12
4.3.3	Flächennutzungsplan .....	13
4.3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm .....	14
4.3.5	Biotopkartierung .....	14
4.3.6	Artenschutzkartierung .....	14
4.3.7	Schutzgebiete .....	15
4.3.8	Sonstige Planungsvorgaben, Aussagen zum speziellen Artenschutz .....	15
4.4	Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse .....	15
4.5	Wasserhaushalt .....	16
4.5.1	Grundwasser .....	16
4.5.2	Oberflächengewässer .....	16
4.5.3	Hochwasser .....	16
4.6	Altlasten .....	16
4.7	Denkmalschutz .....	17
4.7.1	Bodendenkmäler .....	17
4.7.2	Baudenkmäler .....	17
5	KLIMASCHUTZ .....	18
6	STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	19
7	ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN .....	19
7.1	Nutzungskonzept .....	19
7.2	Höhenentwicklung .....	19
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen und öffentliche Verkehrsflächen .....	19
7.4	Innere Verkehrserschließung .....	20
8	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....	20
8.1	Verkehr .....	20
8.1.1	Bahnanlagen .....	20
8.1.2	Straßenverkehr .....	20
8.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr .....	20
8.1.4	Geh- und Radwege .....	21
8.2	Abfallentsorgung .....	21
8.3	Wasserwirtschaft .....	21
8.3.1	Wasserversorgung .....	21
8.3.2	Abwasserbeseitigung .....	21
8.4	Energieversorgung .....	22
8.5	Telekommunikation .....	22
9	BRANDSCHUTZ .....	23
10	IMMISSIONSSCHUTZ .....	23
10.1	Verkehrslärm .....	23
10.2	Sport- und Freizeitlärm .....	23
10.3	Gewerbelärm .....	23
10.4	Geruchsimmissionen .....	23
11	FLÄCHENBILANZ .....	24
12	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN .....	24

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

13	NATURRÄUMLICHE LAGE .....	25
14	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES.....	25
14.1	Reale Vegetation.....	25
14.2	Biotopausstattung.....	25
14.3	Boden .....	26
14.4	Wasser .....	26
14.5	Klima .....	27
14.6	Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	27
15	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT .....	28
16	EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG.....	29
	16.1.1 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen.....	29
16.2	Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen.....	30
17	VERWENDETE UNTERLAGEN.....	31

ANHANG 1  
Bestandsplan mit Artenliste

ANHANG 2  
Lageplan Variante 4a, Entwurf Wendehammer, Ingenieurgesellschaft Nordwest mbH, Unterschleißheim,  
Stand: 08.07.2021

# ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE

## Räumliche Lage des Planungsgebietes



Quelle: [www.geodaten.bayern.de/bayernviewer](http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer); verändert KomPlan.

Das Gebiet der Stadt Unterschleißheim gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern und liegt im Landkreis München. Innerhalb des Landkreises liegt die Stadt Unterschleißheim im Norden.

Die Stadt Unterschleißheim wird im Süden durch die Gemeinde Oberschleißheim, im Osten durch die Gemeinde Eching (Landkreis Freising), im Norden durch die Gemeinde Haimhausen (Landkreis Dachau) und im Westen durch die Gemeinde Herbertshausen (Landkreis Dachau) begrenzt.

Unterschleißheim hat einen direkten Anschluss an die Bundesautobahn A 92 und ist darüber hinaus mit den Bundesstraßen B 13 und B 471 sowie den Staatsstraße St 2053 und St 2342 an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 129 A/I 2 „Buswendeschleife Riedmoos“



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt etwa 3 km vom Unterschleißheimer Ortskern entfernt im Ortsteil Riedmoos, einem ehemaligen Niedermoorbereich westlich der Bundesautobahn A 92. Das Plangebiet umfasst ein Flurstück östlich der Würmbachstraße an der Kreuzung Am Klösterlmoos/ Würmbachstraße.

## TEIL A) BEBAUUNGSPLAN

### 1 LAGE IM RAUM

Die Stadt Unterschleißheim liegt zentral im nordöstlichen Bereich des Landkreises München und ist raumordnerisch der *Region 14 – München* zugeordnet. Die Stadt zählt zum Siedlungsschwerpunkt des Stadt- und Umlandbereiches vom Verdichtungsraum München. Darüber hinaus ist Unterschleißheim direkt an der *Entwicklungsbach* von *überregionaler Bedeutung*, die weiter nach Freising und Landshut führt, gelegen.

Das Planungsgebiet befindet sich in einer Splittersiedlung einer ehemaligen Niedermoorfläche und ist gegenwärtig im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellt. Die angrenzenden Bebauungen im Norden und Süden, sowie der Schwebelbach im Osten und die Würmbachstraße im Westen formulieren die Grenzen des Geltungsbereichs.

### 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 129 A/I\_2 „Buswendeschleife Riedmoos“ befindet sich folgendes Grundstück der Gemarkung Unterschleißheim: Flurnummer 849/43.

Der Planungsumgriff beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 1.960 m<sup>2</sup> und wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden: Fl.-Nr. 849/42: Wohnbaufläche,
- im Osten: Fl.-Nr. 875: Schwebelbach,
- im Süden: Fl.-Nr. 849/31 Wohnbaufläche,
- im Westen: Fl.-Nr. 849/72 Würmbachstraße.

Alle vorstehend aufgeführten Flurstücke befinden sich ebenfalls auf der Gemarkung Unterschleißheim.

#### Lage des Geltungsbereiches



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

### 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

#### 3.1 Veranlassung

Anlass für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 129 A/I\_2 „Buswendeschleife Riedmoos“ ist der Ausbau des ÖPNV-Angebots. Die verbesserte Anbindung des Ortsteils Riedmoos durch Schaffung eines neuen ÖPNV-Angebotes im MVV-Verbund wird seitens der Stadt befürwortet.

Der ÖPNV ist integraler Bestandteil des Verkehrssystems im Landkreis München und somit der Stadt Unterschleißheim. Er trägt wesentlich dazu bei, die Wohnqualität zu sichern und zu verbessern sowie die Mobilitätsbedürfnisse der Menschen in Unterschleißheim – Einwohner wie auch Gäste – zu befriedigen. Die Attraktivität und die Marktfähigkeit des ÖPNVs in Unterschleißheim werden wesentlich von der Siedlungsstruktur sowie von der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur bestimmt. Gemäß dem Nahverkehrsplan kann der ÖPNV die ihm zugeordnete Rolle und Funktion nur erfüllen, wenn sich das Angebot der Siedlungsentwicklung anpasst und ein attraktiver Einsatz von öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglicht wird.

Der Nahverkehrsplan (NVP) des Landkreises München aus dem Jahr 2013 schreibt vor, alle Gemeindeteile mit mindestens 200 Einwohnern mit einem ÖPNV-Angebot zu erschließen. Für die Anbindung des Ortsteils Riedmoos ist die Einrichtung eines MVV-Busverkehrs zwischen dem Unterschleißheimer Zentrum und dem Ortsteil Riedmoos 4 bis 6 regelmäßigen Fahrtenpaaren vorgesehen. Dies entspricht auch den Anforderungen der Leitlinie zur Nahverkehrsplanung in Bayern und hier der Vorgabe für die Richtwerte der Erschließung. Eine Haltestelle wird im Zusammenhang mit der Bewertung der Erschließungsqualität nur dann als „ÖPNV-bedient“ gewertet, wenn sie mindestens in der Hauptverkehrszeit und Nebenverkehrszeit der dargestellten Grundversorgung bedient wird.

Bei der Einführung eines regulären Busbetriebs wird im Gesamtbereich von der weiteren Nutzung bestehender Standorte ausgegangen. Somit wird dem Grundsatz eines ressourcenschonenden Umgangs mit Flächen Rechnung getragen. Derzeit sind im Bereich Riedmoos drei Haltestellen im Betrieb:

- Zwerchwiesenweg,
- Würmbachstraße/ Am Hirschdamm und
- Klöstermoos.

Diese Haltestellen dienen allesamt dem Schulbetrieb und sind teilweise einseitig gebaut. Dadurch sind sie ohne Ausbau nicht für einen regulären Betrieb geeignet. Die Entfernung der Haltestellen untereinander beträgt ca. 400 m und entspricht demnach genau den Anforderungen des Nahverkehrsplans. Darin beträgt der Einzugsbereich bei Haltestellen im übrigen Gebiet (außerhalb des zentralen Bereichs) für Bus/ Tram in Orten des „Stadt- und Umlandbereiches im Verdichtungsraum“ (entsprechend Regionalplan) 400 m.

Die Grundvoraussetzung für die Einrichtung eines derartigen ÖPNV-Angebotes ist die Schaffung einer entsprechenden Wendemöglichkeit in diesem Bereich durch die Stadt Unterschleißheim. Die Errichtung dieser Infrastruktur liegt in der Zuständigkeit der Stadt Unterschleißheim.

Der anvisierte Standort für die neue Haltestelle mit Wendemöglichkeit *Am Klöstermoos* liegt zentral im Ortsteil und ist damit sowohl für die nördlichen Bereiche des Ortsteils als auch die südlich gelegenen Wohnbereiche gut erreichbar. Allerdings ist die Fläche gegenwärtig im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan als öffentliche Grünfläche und in Teilbereichen als Uferschutzstreifen dargestellt, was eine Überplanung nötig macht.

### 3.2 Bestand

#### Geltungsbereich

Der Standort stellt gegenwärtig eine öffentliche Grünfläche mit einem Bushäuschen dar, welche über die im Westen befindliche Würmbachstraße erschlossen ist. Im Norden und Süden sowie westlich der Würmbachstraße sind Wohnbauflächen angeschlossen, während sich im Osten der Schwebelbach befindet. Östlich des Gewässers beginnt die offene Landschaft, die durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt ist. Das Gelände ist dabei relativ eben und nur leicht in Richtung Osten zum Gewässer geneigt.



Blick von der Würmbachbachstraße Richtung Südosten.



Blick von der Würmbachbachstraße Richtung Nordosten.



Gehölze innerhalb des Biotops entlang des Schwebelbachs (Blickrichtung Nordost).



Blick von der Ufervegetation auf den Entwässerungsgraben sowie den Mast der 20-kV-Freileitung (Blickrichtung Südwest).

#### Umfeld

Im Norden und Süden an den Geltungsbereich schließt ein *Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO* an, westlich der angrenzenden Würmbachstraße befindet sich ein *Dorfgebiet nach § 5 BauNVO*. Der Bereich östlich des Geltungsbereichs ist nicht Teil des Bebauungsplans, hier befindet sich der Schwebelbach.

### 3.3 Entwicklung

Übergeordnetes Ziel ist die Ermöglichung der neuen Buslinie des MVVs. Dazu sind eine Buswendeschleife, ein Bushäuschen, breitere und behindertengerechte Warteflächen an den Ein- und Ausstiegen (Aufenthaltsfunktion), sowie Fahrradstellplätze geplant bzw. erforderlich. Die Ein-/ Ausfahrt der Buswendeschleife erfolgt über die Würmbachstraße. Die beabsichtigte Entwicklung kann dem Lageplan (einleitendes Kapitel ÜBERSICHTSLAGEPLÄNE) entnommen werden.

Um diese Maßnahme innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers des Ortsteils Riedmoos planungsrechtlich zu ermöglichen, wird die öffentliche Grünfläche teilweise in eine Verkehrsfläche umgewidmet. Allerdings bleiben die naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen unberührt.

## 4 RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 Rechtsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im Innerortsbereich der Splittersiedlung Riedmoos. Bauplanungsrechtlich ist der gesamte Bereich somit nach § 30 BauGB zu beurteilen, da die gesamten Grundstücksflächen bereits einer vorhandenen Bauleitplanung zugeordnet sind. Das zu überplanende Grundstück ist gegenwärtig als öffentliche Grünfläche festgelegt.

Der Planungsbereich unterliegt dabei den Maßgaben eines bestehenden Siedlungszusammenhanges gemäß den Anforderungen des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ und wird im beschleunigten Verfahren abgewickelt.

Aktuell unterliegt das Plangebiet den Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplans und Grünordnungsplans Nr. 129 A/I „Riedmoos Würmbachstraße“ und ist hier als öffentliche Grünfläche definiert. Das nun angestrebte Verfahren stellt dabei eine Änderung des bestehenden Baurechts dar. Bei der vorliegenden Änderung wird kein Baurecht angetastet, sondern lediglich ein Teilbereich der öffentlichen Grünfläche zu einer Verkehrsfläche umgenutzt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet ebenfalls als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Demzufolge wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung fortgeschrieben und an die vorliegende Planung angepasst.

### 4.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan, welcher im Verfahren nach § 13a BauGB abgewickelt wird.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Auch beträgt die Größe der Grundfläche des Bebauungsplans sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Im vorliegenden Fall beträgt die Größe der zulässigen überbaubaren Flächen für die Nebenanlagen lediglich 110 m<sup>2</sup>. Daher könnte auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden.

Vor dem Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans hat die Stadt die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume – Fauna, Arten und Lebensräume – Flora, Boden/ Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/ Erholungseignung sowie Kultur- und Sachgüter fachlich prüfen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass im Geltungsbereich ein geringfügiger Eingriff in den Uferschutzstreifen notwendig ist.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfungspflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

#### 4.3 Planungsvorgaben

Für das vorliegende verbindliche Bebauungsplanverfahren sind nachfolgende Aussagen der übergeordneten Raumplanung und vorbereitenden Bauleitplanung sowie die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

##### 4.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung präzisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Unterschleißheim ist im LEP gemeinsam mit Neufahrn b. Freising und Eching als Mittelzentrum des Regierungsbezirks Oberbayern im Verdichtungsraum München aufgeführt.

Konkret ist zielbezogen Folgendes anzumerken:

##### 4.1.1 **Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur**

*(G) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.*

Im Zuge der Planung wird die Verkehrsinfrastruktur nachhaltig ergänzt.

##### 4.1.2 **Internationales, nationales und regionales Verkehrsnetz**

*(G) Das regionale Verkehrsnetz und die regionale Verkehrsbedien-  
nung sollen in allen Teilräumen als Grundlage für leistungsfähige, be-  
darfsgerechte und barrierefreie Verbindungen und Angebote ausgestal-  
tet werden.*

##### 4.1.3 **Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Verkehrserschlie- ßung**

*(G) Die Verkehrsverhältnisse in den Verdichtungsräumen und in stark  
frequentierten Tourismusgebieten sollen insbesondere durch die Stär-  
kung des öffentlichen Personenverkehrs verbessert werden.*

*(G) Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt  
und die Flächenbedien-  
ung durch den öffentlichen Personennahverkehr  
verbessert werden.*

Im Zuge der Planung wird der Ortsteil Riedmoos an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen, wodurch eine barrierefreie, klima- und ressourcenschonende und damit umweltfreundliche Alternative zum motorisierten Individualverkehr geschaffen wird.

##### 7.1.4 **Regionale Grünzüge und Grünstrukturen**

*(Z) In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der  
Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungs-  
vorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maß-  
nahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.*

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

Im Zuge der Planung findet ein Eingriff in den Regionalen Grünzug Nr. 06 *Dachauer Moos/ Freisinger Moos/ Grüngürtel München-Nordwest* statt. Allerdings wird der Eingriff durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen möglichst minimiert.

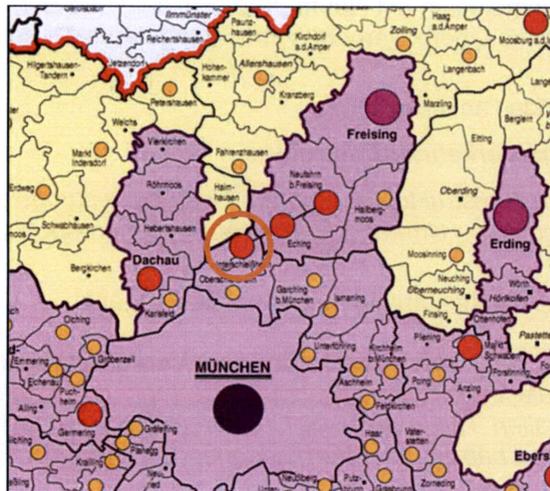
### 7.1.6 **Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem**

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

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

Das im Geltungsbereich befindliche Biotop wird durch die Planungen nicht tangiert, hier findet kein Eingriff statt.

## 4.3.2 Regionalplan



Die Stadt Unterschleißheim liegt in der *Region 14 – München* und wird gemeinsam mit den Gemeinden Eching sowie Neufahrn bei Freising als Mittelzentrum eingestuft. Unterschleißheim zählt zum Verdichtungsraum von München und befindet sich an der überregionalen Entwicklungsachse in Richtung Freising - Landshut. Sie ist Teil von Bereichen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen.

Quelle: Online-Angebot des Regionalen Planungsverbandes München, Karte 1 Raumstruktur

Zur Sicherung der Umwelt und Lebensqualität soll in der gesamten Region ein zusammenhängendes Netz von Grünzügen und Freiflächen erhalten und aufgebaut werden. Der Geltungsbereich zählt zum Landschaftsraum *04 Fürstentfeldbrucker Hügel-land mit mittlerem Ampertal und Dachauer Moos*. Darin wiederum zählt es zum nördlichen Teil des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. *04.5 Östliches Dachauer Moos und Randbereich der Amperau*. Bezogen auf den Geltungsbereich ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken:

- Wiederherstellung feuchter Auen und Niedermoorstandorte,
- Sicherung des Biotopverbundes im Übergang zum Ampertal,
- Sicherung der naturbezogenen Erholungs- und der klimatischen Funktion,
- Sicherung der Hecken, Gehölzbestände, bachbegleitenden Grünstrukturen und Grabensysteme.

Das Planungsgebiet ist außerdem Teil des regionalen Grünzugs *Nr. 06 Dachauer Moos/ Freisinger Moos/ Grüngürtel München-Nordwest*, welcher im Änderungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 129 a/I „Riedmoos Würmbachstraße“ bioklimatische Funktionen erfüllt.

Des Weiteren beginnt im östlichen Teilbereich des Geltungsbereichs das Landschaftsschutzgebiet LSG-00328.01 *Dachauer Moos im Gebiet der Gemeinden Ober- und Unterschleißheim*.

Darüber hinaus sollen noch vorhandenen naturnahen Vegetationsflächen in der engeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraums München gesichert werden.

Zudem sollen naturnahe Fließgewässer und deren Ufer begleitende Gehölzstreifen in ihrem ursprünglichen Zustand erhalten bleiben oder wiederaufgebaut werden (vgl. RP 14 - B I Natürliche Lebensgrundlagen, B II).

### 4.3.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Unterschleißheim besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994.

In der aktuellsten Fassung ist der vorliegende Planungsbereich als öffentliche Grünfläche dargestellt. Zudem sind einige der vorhandenen Bäume zur Eingrünung des Flurstücks im Norden, Osten und Süden sowie ein Uferschutzstreifen gekennzeichnet.

Im Nachgang zu diesem Bauleitplanverfahren wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung geändert und auf die angestrebte Planungssituation abgestimmt. Die Ausweisung erfolgt als öffentliche Grünfläche sowie Verkehrsfläche.



Abbildung: FNP/ LP Bestand; Quelle Stadt Unterschleißheim; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

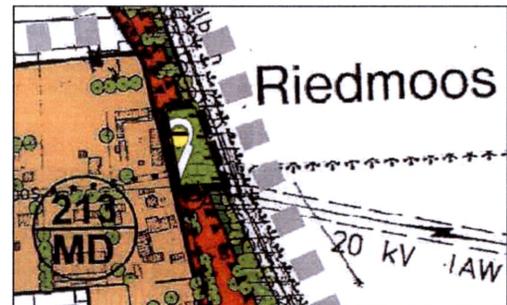


Abbildung: FNP/ LP Fortschreibung; Quelle Stadt Unterschleißheim; verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Im Jahr 2006 hat die Stadt Unterschleißheim die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. Das Verfahren diesbezüglich ist noch nicht abgeschlossen und gegenwärtig laufende Änderungsverfahren werden im neuen Planwerk entsprechend berücksichtigt.

Der Stadt Unterschleißheim ist der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der daraus resultierenden Verantwortung wichtig. Bei der vorliegenden Planung ist der Stadt das Konfliktfeld der Wichtigkeit der Grünfläche und des Uferschutzstreifens bewusst.

Andererseits hat sie dem Wohl der Stadt, seiner Bürger Rechnung und einer nachhaltigen Entwicklung zu tragen, indem sie den Ausbau und damit die Sicherstellung des umweltfreundlichen ÖPNVs ermöglicht.

Daher wurden im Vorfeld möglichen Alternativen und besonders Alternativstandorte genau geprüft.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurden verschiedene Alternativen geprüft, um die Wendevorrichtung räumlich zu optimieren. Die Orientierung am Flächenbedarf eines Kleinbusses – Wendevorgang eines 8 m langen Busses – erfordert letztlich den geringsten Flächenbedarf.

Der Grunderwerb benachbarter Flurstücke außerhalb des Uferschutzstreifens wurde vom Liegenschaftsamt mit negativem Ergebnis geprüft.

Die Stadt Unterschleißheim besitzt im betreffenden Einzugsgebiet, welche von der Würmbachstraße unmittelbar zugänglich sind, die Fl.-Nr. 849 und Fl.-Nr. 865/2. Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 849 ist bereits bebaut und dient als Wohnhaus. Die Fläche bietet keinen geeigneten Raum für die notwendige Wendeschleife. Die Fl.-Nr. 865/2 wird landwirtschaftlich betrieben und liegt an der nördlichen Grenze der städtischen Kleingartenanlage. Die Fläche könnte als Haltestelle ausgebaut werden. Der Standort liegt jedoch im Randbereich des Siedlungsbereiches. Eine Erreichbarkeit für die weiter südlich gelegenen Wohnsiedlungsbereiche wäre nach den Vorgaben des ÖPNV nicht gewährleistet. Außerdem wäre der zusätzliche Weg insbesondere unter wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten unverhältnismäßig. Ferner würde ein Start- und Standplatz für den Busbetrieb an diesem Standort den weiteren Ausbau des Haltepunktes im westlichen Bereich des Klöstermoos unabdingbar machen.

Unter Abwägung der genannten Belange hat sich die Stadt Unterschleißheim schließlich für die vorliegende Planung entschieden: In der nahen Umgebung der bereits vorhandenen Schulbushaltestelle *Am Klöstermoos* befinden sich keine alternativ geeigneten Standorte im städtischen Besitz. Der geplante Standort hingegen ist prädestiniert für eine Buswendeschleife, da sich das Grundstück bereits im Eigentum der Stadt Unterschleißheim befindet und bereits eine Bushaltestelle vorweist.

#### 4.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan werden im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, 1997) verschiedene Aussagen getroffen. Das Plangebiet ist Teil des Naturraumziels *184-051-A Münchener Ebene* und Teil des Schwerpunktgebiets des Naturschutzes *Nr. 4 Dachauer Moos*.

##### Ziele Fließgewässer

Zu diesem Komplex werden insbesondere Aussagen zu den Uferstrukturen sowie dem Fließgewässer des *Schwebelbachs* getroffen. Die Uferstrukturen sind in der Biotopkartierung erfasst. An den begräbten Bächen sollen biotopverbessernde Maßnahmen durchgeführt werden und verrohrte sowie technisch verbaute Bauabschnitte in naturnahe Bachläufe rückgeführt werden (vgl. ABSP 1997, Abschnitt 3.2).

##### Ziele Feuchtgebiete

Zu diesem Komplex werden Aussagen zu den grabenbegleitenden Gehölz-, Stauden- und Röhrichträume als landschaftsprägende Strukturen in Niedermoorgebieten getroffen. Hierzu gehören die Erhaltung und die Verbesserung bzw. Wiederherstellung des Niedermoorcharakters (vgl. ABSP 1997, Abschnitt 4.3).

##### Ziele Hecken und sonstige Gehölze

Zu diesem Komplex werden Aussagen zu den landschaftsprägenden, gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen an Entwässerungsgräben in Niedermoorgebieten getroffen. Hierzu gehört der Aufbau eines Biotopverbundsystems im Dachauer Moos unter Einbindung vorhandener Hecken, Gebüsch und Feldgehölze (vgl. ABSP 1997, Abschnitt 4.3).

#### 4.3.5 Biotopkartierung

Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich ein Abschnitt des folgenden amtlich kartierten Biotopes *Schwebelbach westlich und nordwestlich von Oberschleißheim* aus dem Jahr 1992, das im Zuge der Planungen vollständig erhalten bleibt:

BIOTOPNUMMER	BIOTOPTYP	BESCHREIBUNG
7735-0084-002	Gewässer-Begleitgehölze, linear Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan	— lückiges Begleitgehölz aus Baumarten wie Schwarz-Erle, Gemeine Esche, Hybrid-Pappel und Vogelkirsche, — Strauchschicht mit Bruch-, Purpur-Weide und Rotem Hartriegel, — Krautschicht aus Arten der nitrophilen Hochstaudenfluren, im Ortsbereich verstärkt Brennessel.

#### 4.3.6 Artenschutzkartierung

Es sind keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet.

#### 4.3.7 Schutzgebiete

Östlich des Geltungsbereichs grenzen das Landschaftsschutzgebiet *Dachauer Moos im Gebiet der Gemeinden Ober- und Unterschleißheim* sowie *Feuchtflächen nach § 30 BNatSchG* an.

#### 4.3.8 Sonstige Planungsvorgaben, Aussagen zum speziellen Artenschutz

Spezielle faunistische Kartierungen fanden im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange nicht statt, da keine Arten der Artenschutzkartierung von der Änderung betroffen sind.

Die Grünflächen des Geltungsbereiches stellen keinen (Teil-) Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten dar. Bäume sowie Altbäume mit evtl. frostfreien Höhlen oder Stammanrissen sind nicht vorhanden.

Im Anhang 1 findet sich ein Plan mit den bestehenden Gehölz- und Strauchstrukturen im Bestand. Außerdem sind alle Gehölze auf dem Flurstück, die unter die Baumschutzverordnung der Stadt Unterschleißheim fallen, in einer Tabelle aufgeführt. Darin werden ergänzende Aussagen zur Bestandsart, Baumart, Höhe und zum Stammumfang, Kronendurchmesser sowie Besonderheiten getroffen.

Aufgrund des zu verpflanzenden bzw. zu ersetzenden Gehölzbestandes im Änderungsbereich ist jedoch darauf zu achten, dass diese gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 1. März erfolgen, da die Gehölzbestände durchaus ein potentielles Nahrungs- und Bruthabitat für Baum- und Heckenbewohner darstellt.

Bei Einhaltung dieser Rodungszeiten wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorliegen.

#### Fazit

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass (unter Beachtung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung) keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, da der Erhaltungszustand der jeweiligen Populationen nach bisherigem Kenntnisstand erhalten bleibt.

#### 4.4 Gelände, Topografie, Bodenverhältnisse

##### Gelände/ Topographie

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist relativ eben mit minimalem Gefälle zum Schwebelbach. Die Höhenlage beträgt ca. 473 m ü. NN.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich an der Grundstücksgrenze ein 4,5 m breiter Entwässerungsgraben. Er verläuft von Westen nach Osten und mündet an der Grundstücksgrenze in den Schwebelbach.

##### Bodenverhältnisse

Nach der Übersichtsbodenkarte (M 1: 25.000) befindet sich der Geltungsbereich fast ausschließlich kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel oder Alm) über tiefem Carbonatsandkies (Schotter).

Im Zuge der Erstellung des rechtskräftigen, zu Grunde liegenden, Bebauungsplans wurden Aussagen zu den Untergrundverhältnissen getätigt, die eine Versickerung ermöglichen können. Der Boden hat sich auf Niederterrassenschottern der Münchner Schotterebene entwickelt. Es befinden sich schräg verlaufende Grundwasser stauende Flinzsichten und nach Norden hin abnehmenden Schottermächtigkeit. Daher steigt der Grundwasserspiegel an, sodass sich mineralische und teilweise anmoorige Nassböden entwickelt haben. Typische Moosböden kommen durch die Meliorationsmaßnahmen in den letzten eineinhalb Jahrhunderten – und verstärkt in den letzten 50 Jahren – nur noch vereinzelt vor. Das natürliche Bodenprofil im Geltungsbereich ist durch die Nutzung als öffentliche Grünfläche, die Bebauung mittels des kleinen Bushäuschens und die Anpflanzung von Bäumen stark überformt.

## 4.5 Wasserhaushalt

### 4.5.1 Grundwasser

Das Grundwasser steht dicht unter der Bodenoberfläche an, es strömt in großer Mächtigkeit über einer undurchlässigen Flinzschiefer in nördliche Richtung. Das Planungsgebiet liegt in einem Teilbereich der Schotterebene mit einem mittleren Flurabstand von 2 m, zum Teil unter einem 1 m.

Das Freilegen von Grundwasser ist eine Benutzung gemäß § 9 WHG. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG beim Landratsamt München einzuholen. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies beim *Landratsamt München – Fachbereich Wasserrecht und Wasserwirtschaft bzw. Wasserwirtschaftsamt München* anzuzeigen.

### 4.5.2 Oberflächengewässer

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Im Osten grenzt der Schwebelbach an.

Am südlichen Rand befindet sich ein Entwässerungsgraben. Er verläuft von Westen nach Osten und mündet an der Grundstücksgrenze in den östlich angrenzenden Schwebelbach.

### 4.5.3 Hochwasser

Laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern liegt ein kleiner östlicher Teilbereich in einer Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>extrem</sub>. Die Hochwassergefahrenfläche ist in der Planungskarte dargestellt. Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist nicht vorhanden.



Das Gebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich (grüne Flächen). Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Wild abfließendes Grundwasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

Wild abfließendes Grundwasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

## 4.6 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen sowie Deponiestandorte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sind nicht bekannt. Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem *Landratsamt München, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht* zu melden.

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

## 4.7 Denkmalschutz

### 4.7.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und falls erforderlich, zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen.

Im Geltungsbereich selbst sowie dessen Umgriff sind **keine** Bodendenkmäler registriert.

Da jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem *Landratsamt München* oder dem *Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege* zu melden, hinzuweisen.

#### Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 4.7.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan selbst sowie dessen Umgriff sind **keine** Baudenkmäler registriert.

## 5 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Zieljahr 2030 gilt entsprechend dem Nationalen Klimaschutzziel eine Minderungsquote von mind. 55 %. In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

CO<sub>2</sub>-Emissionen können im Energiebereich auf drei Arten reduziert werden:

- Energieverbrauch senken,
- erneuerbare Energieträger ausbauen,
- auf fossile Energieträger mit geringerem CO<sub>2</sub>-Faktor umsteigen (z. B. von Heizöl auf Erdgas).

Die Stadt Unterschleißheim ist sich ihrer Verantwortung bewusst und beteiligt sich daher mit zahlreichen Maßnahmen bereits seit vielen Jahren aktiv am Klimaschutz.

Als Pionier der Fernwärme aus Geothermie hat die Stadt Unterschleißheim schon 1999 die ersten politischen Beschlüsse dazu gefasst und ist 2003 mit der 100 %-Tochter Geothermie Unterschleißheim AG (GTU) ans Netz gegangen. Darüber hinaus verfügt die Stadt mit dem Energienutzungsplan über ein wichtiges Planungsinstrument. Sie beinhaltet eine Analyse der Bedarfe sowie der Energieinfrastruktur und bietet ein übergreifendes Gesamtkonzept, um den Ausbau Erneuerbarer Energien zielgerichtet zu koordinieren. Ziel ist die Optimierung der Wärmenutzung und die Umsetzung von Energieeinsparungs- und Effizienzmaßnahmen.

Außerdem gibt es eine Klimaoffensive für Unterschleißheim, bei der die Bürger aktiv miteinbezogen werden. Die Themenfelder Energie, Mobilität, Natur und Umwelt sowie Best Practice stehen dabei im Fokus.

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens tragen folgende Maßnahmen zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bei:

- Es wird auf eine geringstmögliche Versiegelung geachtet,
- Die zu entfernenden Gehölze werden auf dem betreffenden Flurstück verpflanzt bzw. neu gepflanzt,
- Zur Förderung des Fahrradverkehrs wird eine Baufläche für eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen festgesetzt.

## 6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Integration der Buswendeschleife mit Bushäuschen und Fahrradabstellanlage hat keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild der Splittersiedlung Riedmoos. Lediglich untergeordnete bauliche Anlagen sind künftig zugelassen.

Zum Zwecke des ÖPNV-Ausbaus ist eine uneingeschränkte und flexible Ausgestaltung der untergeordneten baulichen Anlagen sinnvoll, um auf zukünftige Herausforderungen und sich ändernde Bedürfnisse reagieren zu können. Daher werden im vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 129 A/I 2 „Buswendeschleife Riedmoos“ keine umfassenden Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen getroffen.

## 7 ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

### 7.1 Nutzungskonzept

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist auf eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier Buswendeschleife mit Haltestelle, ausgerichtet.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Planung durch die Definition einer Grundfläche (GR) geregelt. Festgesetzt wird dabei eine maximale GR von 120 m<sup>2</sup>.

### 7.2 Höhenentwicklung

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen, genauer Bushäuschen und Fahrradabstellanlage, ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 3,50 m definiert.

Die Definition der Wandhöhe bemisst sich dabei ab dem Niveau des Bezugspunkts von der Oberkante der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

### 7.3 Überbaubare Grundstücksflächen und öffentliche Verkehrsflächen

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen bzw. Regelungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen für derartige Nutzungen wider.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzungen von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Sie untergliedern sich in eine Baugrenze sowie eine Baufläche für öffentliche Fahrradstellplätze (FSt) sowie deren Überdachungen. Auf die planliche Festsetzung zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

#### Öffentliche Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der Bushaltestelle hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten durch den Buslinienverkehr zu erfolgen.

#### 7.4 Innere Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Buswendeschleife erfolgt über die Würmbachstraße. Die Einfahrt erfolgt von Südwesten, die Ausfahrt über Nordwesten.

Die Buswendeschleife verfügt über eine Mindestbreite von 3,75 m, allerdings ist sie wegen der Busradien und der daraus resultierenden Schleppkurve bis über 4 m breit. So ist sie ausreichend dimensioniert, damit Busse mit einer Länge von 8 m (Kleinbusse) problemlos wenden können.

### 8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

#### 8.1 Verkehr

##### 8.1.1 Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Geltungsbereich und unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

##### 8.1.2 Straßenverkehr

###### Überörtliche Verkehrsstraßen

Das Planungsgebiet befindet sich östlich des Hauptorts Unterschleißheim inmitten der Splittersiedlung *Riedmoos*. Der Ortsteil wird durch eine untergeordnete Verkehrsstraße durchzogen. Die in Luftlinie ca. 750 m entfernte Bundesautobahn A 92 ist vom Planungsgebiet über die Auffahrt Oberschleißheim in 2,5 km Entfernung zu erreichen. Darüber hinaus ist Unterschleißheim mit den Bundesstraßen B 13 und B 471 sowie den Staatsstraßen St 2053 und St 2342 an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

###### Örtliche Verkehrsstraßen

Das Planungsgebiet ist lediglich über die Würmbachstraße zu erreichen.

##### 8.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Ortsteil Riedmoos ist gegenwärtig nur ans *Schulbusnetz* angebunden. Die nächste Bushaltestelle des ÖPNVs befindet sich mit den Haltestellen *Oberschleißheim*, *Mittenheim* ca. 2,5 km östlich bzw. *Regattaanlage* ca. 3 km südlich des Planungsgebiets. Die nächstgelegene S-Bahn-Haltestellen befinden sich ca. 4 km entfernt von Riedmoos in *Lohhof* bzw. *Oberschleißheim*.

Der Landkreis München beabsichtigt im Vollzug des Nahverkehrsplanes München die Einführung einer neuen Buslinie Nr. 299 zwischen dem S-Bahn-Haltestpunkt Unterschleißheim und dem Ortsteil Riedmoos für den Fahrplanwechsel 2020/ 21.

Dem Fahrplanentwurf ist Montag bis Freitag ein Zwei-Stunden-Takt im Zeitfenster von ca. 07:00 Uhr bis 21:00 Uhr unterstellt, welcher in der Früh und ab 15:30 Uhr zum Stundentakt verdichtet wird. Der Nahverkehrsplan sieht hier ursprünglich ein generelles Angebot von Montag bis Freitag je 6 Fahrtenpaare, sowie Samstag und Sonntag je 4 Fahrtenpaare vor. Zugunsten eines attraktiven Angebots unter der Woche wurde auf die Implementierung des ausgedünnten Taktangebots am Wochenende verzichtet.

Der Linienbetrieb ist vorerst auf 3 Jahre beschränkt. Damit ist sichergestellt, dass wenn alternativ zum regulären Betrieb, z. B. durch die Einführung von „On-Demand-Lösungen“ im Landkreis, eine Umsetzung für diese Anbindung möglichst schnell erfolgt.

Als Voraussetzung zur Anbindung von Riedmoos stellte das *Landratsamt* die Forderung, eine Wendeschleife einzurichten. Zudem wurde eine zusätzliche Haltestelle im Bereich Birkhahnstraße/ Würmbachstraße gefordert.

#### 8.1.4 Geh- und Radwege

Der Ortsteil Riedmoos ist durch die westlich des Planungsgebiets verlaufende Würmbachstraße mit vorrangigem Anliegerverkehr an das übergeordnete Geh- Radwegenetz angeschlossen.

Es ist kein Gehweg vorhanden, allerdings ist die Würmbachstraße als *örtlicher Wanderweg* nach Unter- und Oberschleißheim, Marienmühle, Haimhausen und Bergl kartiert.

Außerdem ist Riedmoos, ebenfalls über die Würmbachstraße an das *Radwanderwegenetz* des *Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München* und des *Landkreises* angeschlossen.

#### 8.2 Abfallentsorgung

Die Beseitigung der Abfälle wird durch die Stadt Unterschleißheim sichergestellt.

#### 8.3 Wasserwirtschaft

##### 8.3.1 Wasserversorgung

Ein Anschluss an die zentrale Wasserversorgung wird für die beabsichtigte Nutzung nicht benötigt.

##### 8.3.2 Abwasserbeseitigung

In Riedmoos wird die Abwasserbeseitigung durch den *Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Stadt Unterschleißheim sowie der Gemeinden Eching und Neufahrn* sichergestellt.

###### Schmutzwasserbeseitigung

Innerhalb des Planungsgebiets fallen keine Schmutzwässer an.

###### Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsfläche wird in die Grünfläche im Bereich der Verkehrsinsel eingeleitet. Die Verkehrsanlage wird als Mulde ausgebildet, so dass das Wasser an Ort und Stelle versickern kann. Die Dachwässer des Bushäuschens und der Fahrradabstellanlage innerhalb des Planungsgebietes werden in die angrenzende bestehende Grünfläche entwässert.

Es wird weiterhin empfohlen, das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen möglichst in geeigneten Rückhalteeinrichtung (z.B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Von der Rückhalteeinrichtung ist ein selbsttätiger Notüberlauf in das öffentliche Entwässerungssystem vorzusehen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

###### Hinweise:

Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach *DIN 1986-100* in Verbindung mit *DIN EN 752* und *DIN EN 12056* zu erfolgen.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Verkehrsflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich.

Bei der Niederschlagswasserentsorgung sind die *Niederschlagswasserfreistellungsverordnung* (NWFreiV) und Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) und oberirdische Gewässer (TREN OG) zu beachten. Vorrangig ist das Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone zu versickern.

Die Ableitung wild abfließenden Niederschlagswassers darf nicht zum Nachteil Dritter erfolgen.

## 8.4 Energieversorgung

Direkt südlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Verteilermast einer 20-kV-Stromleitung der *Bayernwerk AG*. Der Geltungsbereich wird nicht von einer 20-kV-Stromleitung überquert, allerdings ist ein Schutzstreifen von 7,50 m eingetragen. Eine Bebauung und Bepflanzung innerhalb dieses Schutzstreifens muss mit der *Bayernwerk AG* abgesprochen werden. Der Schutzstreifen befindet sich nahezu vollständig im Bereich des Entwässerungsgrabens im Süden des Planungsbereichs und wird durch die Planung nicht tangiert.

### Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung wird durch die

*Stromversorgung Unterschleißheim GmbH & Co KG,  
Carl-von-Linde-Str. 26,  
85716 Unterschleißheim*

gewährleistet.

Die Anschlüsse erfolgen mit Erdkabel; bei der Errichtung der Bauten sind daher entsprechende Kabeleinführungen vorzusehen.

### Allgemeine Hinweise:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Aufmerksam gemacht wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM)* für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

## 8.5 Telekommunikation

Eine Versorgung des Planungsbereiches mit Telekommunikationseinrichtungen ist nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung an das Telekommunikationsnetz auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabenträger möglich. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem zuständigen Telekommunikationsunternehmen erforderlich.

### Hinweis:

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – u. a. Abschnitt 3 und 6 – zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

## 9 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der *DIN 14090* sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen.

Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Die kommunale Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die kommunale Feuerwehr,
- Sicherstellung der Rettungswege,
- Einhaltung von Hilfsfristen,
- ausreichende Löschwasserversorgung,
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen,
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten,
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich.

## 10 IMMISSIONSSCHUTZ

### 10.1 Verkehrslärm

Das Planungsgebiet steht im Einflussbereich der östlich verlaufenden Bundesautobahn A 92. Aufgrund des dort vorhandenen Lärmschutzwalls werden die Lärmwerte erheblich reduziert. Diese Verkehrslärmimmissionen können ebenso wie andere lärmimmissionsrechtliche Belange in vorliegender Planung unberücksichtigt bleiben, da Auswirkungen diesbezüglich aufgrund der Nutzung als Verkehrsfläche keine erhöhte Schutzwürdigkeit darstellen.

Von der Bushaltestelle gehen Lärmimmissionen auf die schutzwürdigen Wohnnutzungen in der Umgebung aus. Allerdings sind diese zeitlich und in ihrer Häufigkeit begrenzt und lösen im Ergebnis keine unzulässigen Lärmemissionen aus.

Dem Fahrplanentwurf ist Montag bis Freitag ein Zwei-Stunden-Takt im Zeitfenster von ca. 07:00 Uhr bis 21:00 Uhr unterstellt, welcher in der Früh und ab 15:30 Uhr zum Stundentakt verdichtet wird. Somit ist in den Abendstunden und am Wochenende mit keinen Verkehrslärmimmissionen ausgehend von der Bushaltestelle zu rechnen.

### 10.2 Sport- und Freizeitlärm

In ca. 150 m Entfernung befindet sich ein Pensions- und Ausbildungsstall für Pferde. Allerdings ist hier aufgrund des Nutzungszweckes der Errichtung einer Buswendeschleife mit Bushäuschen keine Beurteilungsrelevanz geboten.

### 10.3 Gewerbelärm

Gewerbebetriebe sind unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden. Allerdings ist hier aufgrund des Nutzungszweckes der Errichtung einer Buswendeschleife mit Bushäuschen ebenfalls keine Beurteilungsrelevanz geboten.

### 10.4 Geruchsmissionen

Geruchsmissionen sind hinsichtlich der Nutzung des Standortes als Verkehrsflächen bzw. öffentliche Grünflächen nicht relevant.

## 11 FLÄCHENBILANZ

### Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	ANTEIL in %	FLÄCHE in m <sup>2</sup>
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	100	1.960
Bruttobaufläche	100	1.960
abzgl. öffentliche Grünfläche	81,1	1.590
abzgl. Straßenverkehrsfläche	7,5	148
abzgl. Fahrradstellplätze und Gehweg	3,9	76
abzgl. öffentliche Grünfläche (Verkehrinsel) mit naturnaher Mulde	5,4	106
Nettobaufläche	2,1	40

## 12 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der weiteren Planungsmaßnahmen ermittelt bzw. sind im Zuge der Umsetzung des Vorhabens zu regeln.

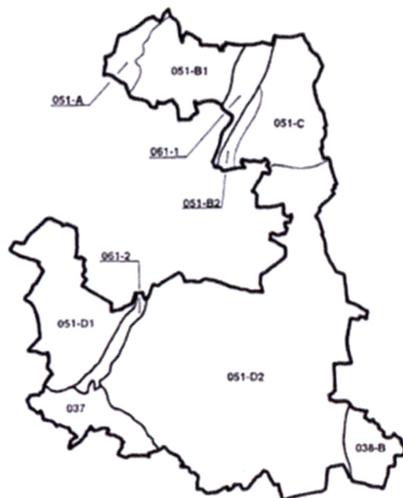
Gegebenenfalls entstehende Anschlusskosten für

- Abwasserbeseitigung,
- Versorgung mit elektrischer Energie,
- Fernmeldeeinrichtungen,

richten sich je nach Bedarf nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten. Detaillierte Angaben zu den Erschließungskosten können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

### 13 NATURRÄUMLICHE LAGE



Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt die Stadt Unterschleißheim in der Einheit D 65, *Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten*. Hinsichtlich der naturräumlichen Untereinheiten befindet sich das Gebiet in der *Münchener Ebene* (051), genauer im *Dachauer Moos* (051-A).

Diese Untereinheit besitzt die größte Flächenausdehnung im benachbarten Landkreis Fürstenfeldbruck und wird laut ABSP als ehemals ausgedehntes Quell- oder Sickermoor charakterisiert, das aufgrund einer wasserundurchlässigen Flinzschieferung und dem daraus resultierenden stauenden Grundwasser entstanden ist. Dieses wurde allerdings im Rahmen intensiverer anthropogener Nutzung teilweise entwässert.

Quelle: ABSP Landkreis München (März 1997).

### 14 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES

#### 14.1 Reale Vegetation

##### Geltungsbereich

Im Frühjahr 2020 fanden zwei Geländebegehungen statt. Das Planungsgebiet ist eben und durch eine Rasenfläche mit Einzelgehölzen geprägt. Es ist im Osten stark eingegrünt. Hier sind große, raumprägende Einzelgehölze sowie Sträucher und Gehölzgruppen vorhanden. Im Süden befindet sich im Bereich der Böschung am Entwässerungsgraben grenznah ebenfalls ein ausgeprägter Gehölzbestand. Es wird hier auf Anhang 1 verwiesen, dort befindet sich eine detaillierte Auflistung der vorhandenen Gehölze.

##### Umfeld

Östlich schließt sich der Schwebelbach mit seiner Ufervegetation an. Östlich des Gewässers beginnt schließlich die offene Landschaft, welche durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt ist.

#### 14.2 Biotopausstattung

Im Westen des Geltungsbereiches ist ein Abschnitt des folgenden amtlich kartierten Biotopes *Schwebelbach westlich und nordwestlich von Oberschleißheim* aus dem Jahr 1992 erfasst, das vollständig erhalten bleibt:

BIOTOPNUMMER	BIOTOPTYP	BESCHREIBUNG
7735-0084-002	Gewässer-Begleitgehölze, linear	Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (10 %); Verlandungsröhricht (10 %); Unterwasser- und Schwimmblattvegetation (3 %)

### 14.3 Boden

Nach der Übersichtsbodenkarte (M 1: 25.000) befindet sich im Geltungsbereich fast ausschließlich kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel oder Alm) über tiefem Carbonatsandkies (Schotter).

Im Zuge der Erstellung des rechtskräftigen, zu Grunde liegenden Bebauungsplans wurden Aussagen zu den Untergrundverhältnissen getätigt, die eine Versickerung ermöglichen können. Der Boden hat sich auf Niederterrassenschottern der Münchner Schotterebene entwickelt. Es befinden sich schräg verlaufende Grundwasser stauende Flinzschichten und nach Norden hin abnehmende Schottermächtigkeit. Daher steigt der Grundwasserspiegel an, sodass sich mineralische und teilweise anmoorige Nassböden entwickelt haben. Typische Moosböden kommen durch die Meliorationsmaßnahmen in den letzten eineinhalb Jahrhunderten – und verstärkt in den letzten 50 Jahren – nur noch vereinzelt vor. Das natürliche Bodenprofil im Geltungsbereich ist durch die Nutzung als öffentliche Grünfläche, die Bebauung mittels des kleinen Bushäuschens und die Anpflanzung von Bäumen stark überformt.

Der Boden wird als *Grünland* mit einer Acker-/ Grünlandzahl von 35 bewertet. Er zeichnet sich damit mit einer niedrigen Ertragsfähigkeit aus. Zum Vergleich: Landkreisweit gilt hingegen eine durchschnittliche Ackerzahl von 45 (Quelle: *Bayerische Kompensationsverordnung Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen*).

### 14.4 Wasser

#### Oberflächenwasser/ Überschwemmungsbereiche

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Im Osten grenzt der Schwebelbach an.

Am südlichen Rand befindet sich ein Entwässerungsgraben. Er verläuft von Westen nach Osten und mündet an der Grundstücksgrenze in den östlich angrenzenden Schwebelbach.

Laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern liegt ein kleiner östlicher Teilbereich in einer Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>extrem</sub>. Die Hochwassergefahrenfläche ist in der Planungskarte dargestellt. Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist nicht vorhanden.



Das Gebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich (grüne Flächen). Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

#### Grundwasser/ Grundwasserschutz

Das Grundwasser steht dicht unter der Bodenoberfläche an, es strömt in großer Mächtigkeit über einer undurchlässigen Flinzschicht in nördliche Richtung. Das Planungsgebiet liegt in einem Teilbereich der Schotterebene mit einem mittleren Flurabstand von 2 m, zum Teil unter einem 1 m.

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG ist zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies beim *Landratsamt München – Fachbereich Wasserrecht und Wasserwirtschaft bzw. Wasserwirtschaftsamt München* anzuzeigen.

Nach der hydrogeologischen Karte (M 1: 500.000) liegt der Geltungsbereich innerhalb der hydrogeologischen Einheit fluvioglaziale Ablagerungen (Schmelzwasserschotter). Es handelt sich dabei um einen Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten.

#### 14.5 Klima

Das Planungsgebiet befindet sich großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima und ist dem Klimabezirk *Oberbayerisches Alpenvorland* zugeordnet.

Der Geltungsbereich ist eben und ist durch eine öffentliche Grünfläche charakterisiert. Daher erfüllt dieser kaltluftproduzierende Bereich eine hohe Wärmeausgleichsfunktion. Aufgrund der geringen Fläche kommt dem Geltungsbereich in Verbindung mit klimatischen Wirkungsprozessen und der Vorbelastung durch die stark befahrene A 92 eine verminderte Bedeutung zu.

Kaltlufttransportwege sind nicht vorhanden, da dafür die Voraussetzungen, wie vor allem steilere Täler und genügend Kaltluftproduktionsflächen, nicht gegeben sind. Aus denselben Gründen ist auch von keiner Kaltluft sammelfunktion und damit einhergehend auch keiner erhöhten Kaltluftgefährdung auszugehen. Im Ergebnis wirkt die geplante Bebauung nicht als kaltluftstauende Barriere.

#### 14.6 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Landschaftsraum *04 Fürstenfeldbrucker Hügelland mit mittlerem Ampertal und Dachauer Moos* ist geprägt durch eine ebene Landschaft eines ehemaligen ausgedienten Quell- oder Sickermoors, welches im Rahmen intensivierter anthropogener Nutzung teilweise entwässert wurde.

Der Planungsbereich befindet sich innerhalb des Ortsteiles Riedmoos und besitzt als aufgelassener kleinflächige öffentliche Grünfläche mit Buswartehäuschen allenfalls eine mittlere Bedeutung für Erholungssuchende, visuelle Leitstrukturen oder herausragende Landschaftsteile fehlen. Die vorhandenen Gehölzbestände am Schwebelbach besitzen landschaftlichen Reiz, diese werden vollständig erhalten.

Die bestehende Fuß-/ Radwegverbindung im Westen (Würmbachstraße) ist von Bedeutung für eine naturbezogene wohnortnahe Erholung und stellt eine wichtige Anbindung an das übergeordnete *Radwanderwegenetz des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München* und des *Landkreises* dar. Dieses führt beispielsweise direkt zur 3 km südlich befindlichen Regattaanlage Feldmoching-Oberschleißheim. Diese Wegeverbindung bleibt vollständig erhalten.

Es besteht weder eine besondere überörtliche Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung noch eine besondere kulturhistorische Bedeutung des Landschaftsausschnittes.

## 15 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Im Zuge der Ausbildung der Verkehrsfläche werden die Belange von Natur und Landschaft negativ berührt, es erfolgen ein Eingriff und eine Beeinträchtigung.

Allerdings ist der Standort aufgrund fehlender alternativer Standorte (siehe Ziffer 4.3.3 Flächennutzungsplan) in Verbindung mit einem schonenden Umgang mit Boden insgesamt als vertretbar und angemessen zu beurteilen.

Insgesamt wird den Anforderungen und Belangen des ÖPNV-Ausbaus in Verbindung mit einer umweltfreundlichen Verkehrswende wird eine höhere Bedeutung beigemessen und die Wertigkeit auf den uneingeschränkten Erhalt der öffentlichen Grünfläche untergeordnet.

Um dem schonenden Umgang mit Boden Rechnung zu tragen, wird mit der Verkehrsfläche nur eine geringe Fläche versiegelt und es sind lediglich untergeordnete bauliche Anlagen zulässig. Die vorhandenen Gehölzstrukturen verbleiben am Standort, im Zuge der Umsetzung werden zwei Bäume am Standort verpflanzt und erhalten.

Für den Eingriff erfolgt eine Kompensation (siehe Ziffer 16 Eingriffsregelung in die Bauleitplanung). In Verbindung mit der Integration der grünordnerischen Festsetzungen wird den entsprechenden aktuellen gesetzlichen Anforderungen Rechnung getragen.

Darüber hinaus erfolgt auf Initiative des Wasserwirtschaftsamtes München die Anlage einer Ausbuchtung im südlichen Uferabschnitt des Schwebelbaches auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 849/43. Vorgesehen ist das Einbringen von Strukturmaßnahmen wie Störsteinen und Totholz als Kleinlebensraum für Fische. Zusätzlich ist eine naturnahe Gestaltung des neuen Ufers mit einer standortgerechten Bepflanzung beabsichtigt. Mit den geschilderten Maßnahmen soll die ökologische Situation des Schwebelbachs verbessert werden. Die Durchführung der Maßnahmen wird vom Wasserwirtschaftsamt München sichergestellt.

Ebenso werden vom Wasserwirtschaftsamt alle anfallenden Kosten für die Unterhaltung der Maßnahmen übernommen.

## 16 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgesehen, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird.

Da durch die Planung jedoch eine bereits vorhandene Ausgleichsfläche in Teilbereichen überplant wird, hat sich die Stadt Unterschleißheim nunmehr dazu entschlossen, nicht nur den betreffenden Bereich, sondern den gesamten Planungsbereich von 1.960 m<sup>2</sup> mit dem Faktor 1,0 zu kompensieren.

### 16.1.1 Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen

Der Ausgleich erfolgt auf der Flurnummer 1256/0 der Gemarkung Unterschleißheim. Das Flurstück wurde von der Stadt Unterschleißheim erworben, um darauf einen naturnahen Waldumbau zu betreiben, mit der Zielsetzung diese Fläche für Kompensationsleistungen vorzuhalten.

Das Flurstück umfasst eine Fläche von 18.263 m<sup>2</sup>. Davon sind bislang 5.431 m<sup>2</sup> für den Bebauungsplan Nr. 129\_c "Riedmoos-Hirschdamm" als Ausgleichsfläche bei der Landesanstalt für Umwelt gemeldet. Somit stehen noch ausreichend Restflächen für die Kompensation der 1.960 m<sup>2</sup> zur Verfügung.



Bei der Fläche handelt es sich um einen Forststreifen nördlich des Erholungsgebietes *Unterschleißheimer See*. Diese Fläche ist bereits bewaldet.

Die Herstellungspflege umfasst die Entfernung von Gestrüpp zur Herstellung eines unregelmäßigen Verlaufs des Gehölzbestandes.

Die Gehölzpflege sieht im Turnus von 5-10 Jahren – je nach Bedarf – in der Zeit von Oktober - Februar eine jährliche Kontrolle auf Neophyten vor. Diese sind dann zu entfernen.

## 16.2 Aussagen zur Umsetzung der Kompensationsflächen

Insgesamt gelten für Kompensationsflächen, unabhängig von den speziell getroffenen Maßnahmen, nachfolgende Anmerkungen:

- Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sind untersagt, z. B.
  - Errichtung baulicher Anlagen,
  - Einbringen standortfremder Pflanzen,
  - Aussetzen nicht heimischer Tierarten,
  - Flächenaufforstungen,
  - Flächenauffüllungen,
  - Vornehmen zweckwidriger land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen,
  - Betreiben von Freizeitaktivitäten oder gärtnerischer Nutzungen.
- Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Änderungen des Pflegekonzeptes dürfen nur in Abstimmung mit dem *Landratsamt München, Untere Naturschutzbehörde*, vorgenommen werden.
- Eine unmittelbare Meldung der Kompensationsflächen hat nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan an das Bayerische Landesamt für Umwelt, Außenstelle Hof, online zu erfolgen.
- Die Erreichung der Entwicklungsziele ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

## 17 VERWENDETE UNTERLAGEN

### LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1997): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis München. München

### GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09.11.2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG [UVPg] vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), das durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

### GUTACHTEN

C.HENSCHEL CONSULTING GMBH: Schalltechnische Untersuchung, Stand 14.09.2015

## SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):

<https://www.lfu.bayern.de/natur/fis-natur>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

BÜNNAGEL ARCHITEKTEN: Bebauungsplan Nr. 129 A/I1 Riedmoos – Würmbachstraße, Fassung 08.05.2017

BÜNNAGEL ARCHITEKTEN: Grünordnungsplan Nr. 129 A/I1 Riedmoos – Würmbachstraße, Fassung 08.05.2017

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://risby.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MÜNCHEN – REGIONALPLAN REGION MÜNCHEN:

<http://www.region-muenchen.com>

STADT UNTERSCHLEISSHEIM: Flächennutzungsplan/Landschaftsplan, Unterschleißheim, 1989, i. d. F. von 13.02.1993

STADT UNTERSCHLEISSHEIM: 40. Flächennutzungsplanänderung, die mit Bescheid vom 12.9.2016 genehmigt

UMWELTATLAS BAYERN: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

ANHANG 1

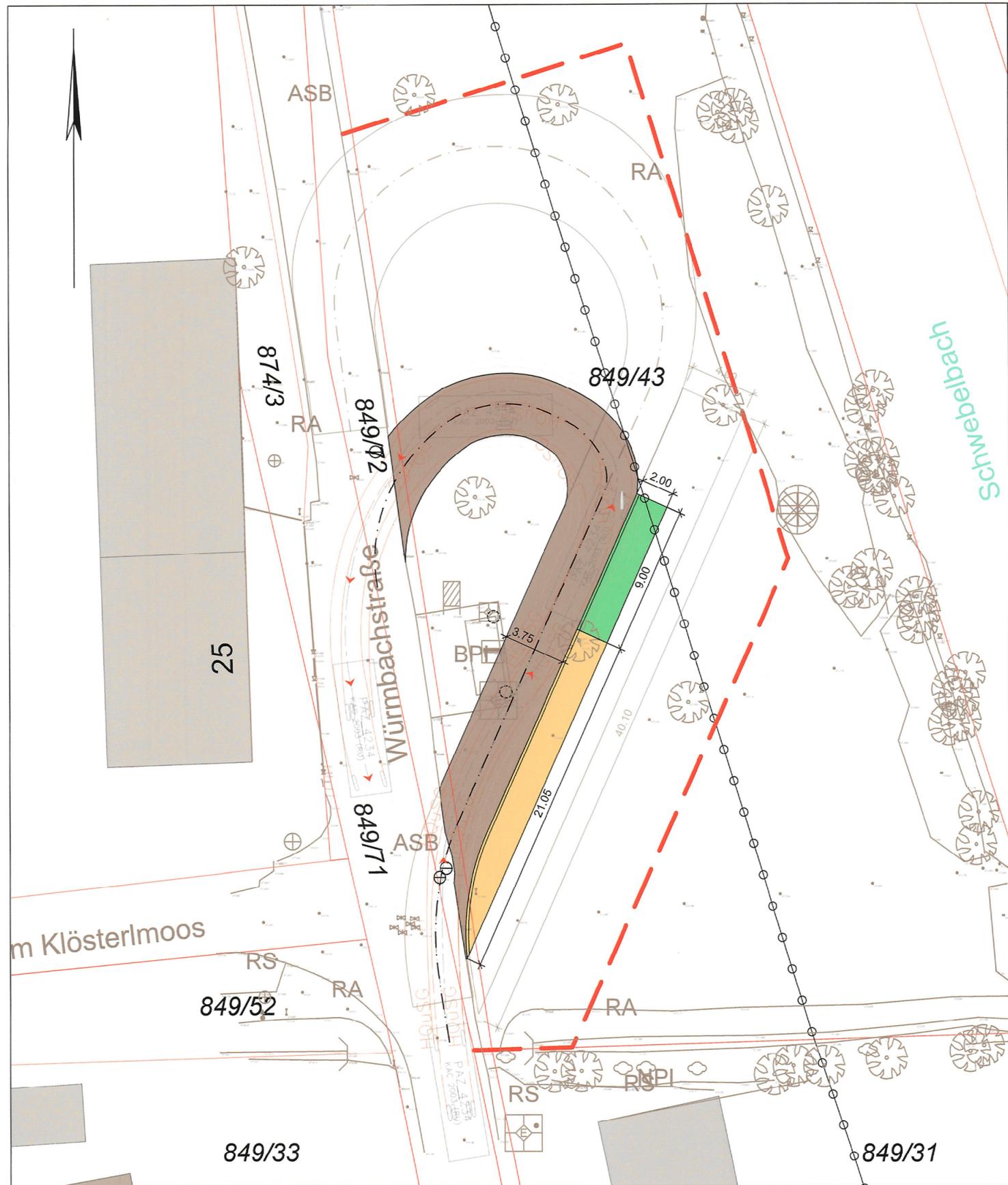
BESTANDSPLAN MIT ARTENLISTE

NR.	BESTANDSART	BAUMART	HÖHE (IN M)	STAMMUMFANG (IN M)	KRONEN- DURCH- MESSER (IN M)	BEMERKUNG
1	Winterlinde	Tilia cordata	7,00	0,60	5,00	
2	Ulme	Ulmus laevis	7,00	0,43	2,00	Verletzung am unteren Stamm, runde Knospen
3	Stieleiche	Quercus robur	7,00	0,46	4,00	kleine Stammverletzung
4	Stieleiche	Quercus robur	7,00	0,58	6,50	
5	Gemeine Hasel	Corylus avellana	7,00	0,67	7,00	mehrstämmig, größter Stamm angegeben
6	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	10,00	0,85	4,00	
7	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	10,00	0,92	4,00	Stammschaden
8	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	10,00	0,83	4,00	
9	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	10,00	1,00	4,00	
10	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	15,00	0,93/ 0,54	2,00	3-stämmig, aber 2 Stämme fast zusammengewachsen, daher 2 Umfänge
11	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	15,00	0,69	2,00	
12	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	15,00	0,96/ 0,73/ 1,07	5,00	3-stämmig
13	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	15,00	0,70	5,00	
14	Gemeine Fichte	Picea abies	20,00	2,58	8,00	Zwieselbildung
15	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	17,00	0,96/ 1,29/ 0,59/ 1,19/ 1,15	20,00	6 stämmig, aber 2 Stämme fast zusammengewachsen, daher 5 Umfänge
16	Eibe	Taxus	15,00	0,53	3,00	
17	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	13,00	0,64	5,00	
18	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	13,00	0,61	2,00	
19	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	17,00	0,95	6,00	Efeu am Stamm
20	Birke	Betula	19,00	1,03	8,00	
21	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	16,00	1,10	3,00	
22	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	19,00	1,36	6,00	
23	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	19,00	1,17	6,00	
24	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	20,00	1,90	12,00	
25	Winterlinde	Tilia cordata	5,00	0,47	4,00	
26	Winterlinde	Tilia cordata	3,50	0,26	1,50	



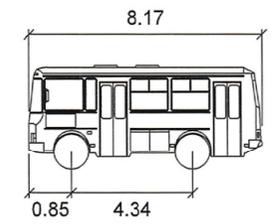
ANHANG 2

Lageplan Variante 4a, Entwurf Wendehammer, Ingenieurgesellschaft Nordwest mbH, Unterschleißheim,  
Stand: 08.07.2021



### Legende

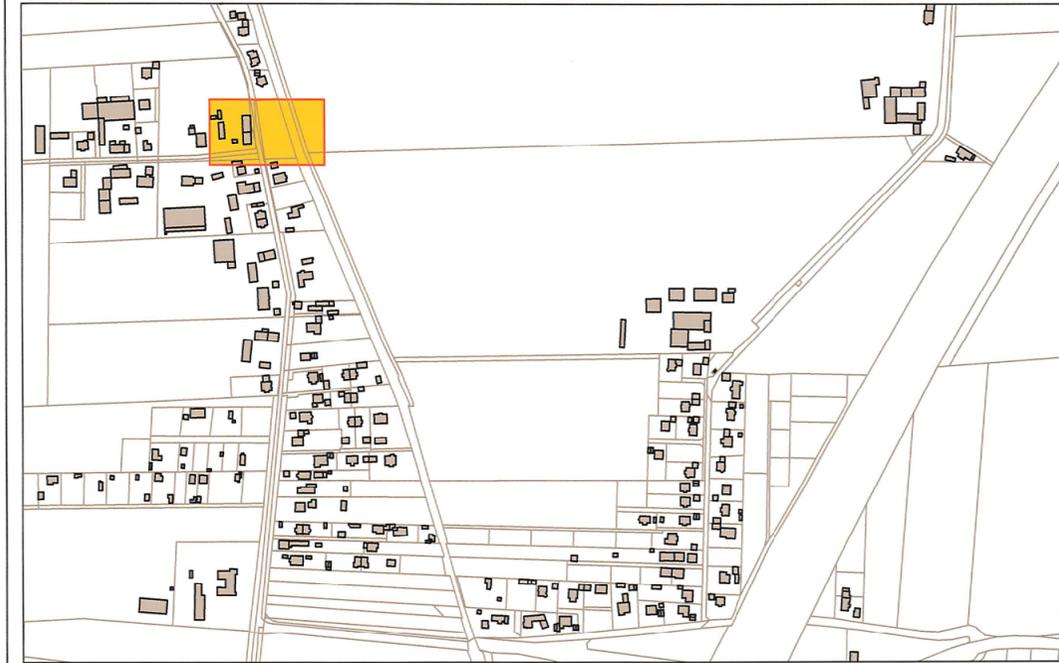
- Planung:
- Fahrbahn Asphalt: 160 m<sup>2</sup>
  - Wartebereich Asphalt: 18 m<sup>2</sup>
  - Zuweg (Wartebereich) Asphalt: 38 m<sup>2</sup>
  - Grenze Uferschutzstreifen
  - Flurstücksgrenzen
  - Baufenster: 1040 m<sup>2</sup>
  - Fahrzeugkarosserie
  - Karosserieabstand 0.50m
  - Vorderräder
  - Hinterräder
  - Fahrzeugachse
  - Fahrtrichtung



PAZ 4234

Meter

Breite : 2.50  
 Achsbreite inkl Reifen : 1.94  
 Zeit zw. Lenkeinschlägen : 6.0  
 Lenkwinkel : 37.2



INDEX	ÄNDERUNG	DATUM	GEZ.	GEPR.

**INGENIEURGESELLSCHAFT  
NORDWEST**

Ingenieurgesellschaft  
Nordwest mbH

Lise-Meitner-Straße 3  
85716 Unterschleißheim

Telefon: +49 89 / 37 42 777-0  
 Fax: +49 89 / 37 42 777-22  
 E-Mail: muenchen@ing-nordwest.de

Beratende Ingenieure  
Zertifiziert nach ISO 9001  
Zertifiziert nach SCC  
www.ing-nordwest.de

**BAUHERR** Stadt Unterschleißheim

**PROJEKT** Riedmoos Entwurf Wendehammer

**DARSTELLUNG** Lageplan Verkehrsanlagen Nord, Ausbaustufe 1 Variante 4a: Wendehammer Asphalt

GEZEICHNET	Ginglseder	MASSSTAB	1 : 250	ANLAGE	03
GEPRÜFT	i. A. Zierer	PROJEKT-NR.	211805	BLATT	05
DATUM	08.07.2021			INDEX	