

Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim  
25. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teil IV  
„Grünfläche, Gewerbegebiet und Kleingartenanlage Am Weiher“

## 1. Ursprüngliche planungsrechtliche Situation

### 1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im westlichen Bereich befindet sich ein Landschaftsbestandteil gem. Art. 13 BayNatSchG. Das im Westen der Stadt Unterschleißheim liegende Planungsgebiet, unmittelbar östlich der BAB 92, gehört zum bisher unbeplanten Bereich. Innerhalb des Planungsbereiches wird ein Grundstück zu Wohnzwecken genutzt. Weitere Grundstücke werden für Freizeitanlagen, darunter auch Kleingärten, genutzt. Im östlichen Bereich an der Mündung zum Furtweg befindet sich ein großes Grundstück, das als vorübergehender Überlaufparkplatz durch die Besucher des Unterschleißheimer Sees genutzt wird. Die Flächen sind mit nur einer Ausnahme von Bebauung frei. Im Osten wird die Fläche durch den Furtweg erschlossen, im Westen durch den Weg Am Weiher. Der Planungsbereich ist fußläufig im Süden und Osten durch ein Netz wichtiger Geh- und Radwegeverbindungen erschlossen.

Lageübersicht



 Lage des Planungsbereiches

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,41 ha, welche bisher überwiegend als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen ist.

## 1.2. Übergeordnete Planungen und städtebauliche Grundsätze

Bei dieser Änderung ist die Planung an folgende übergeordnete Zielsetzungen und städtebauliche Grundsätze gebunden:

Das Planungsgebiet liegt im städtebaulichen Gefüge Unterschleißheims. Der bisher rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan Unterschleißheims trifft hinsichtlich einer städtebaulichen Zielsetzung bzw. Landschaftsbewertung keine Aussage. Im Flächennutzungsplan wurde das Gebiet als erster Planungsbereich dargestellt.

Nach eingehender Prüfung hat der im Auftrag der Stadt gefertigte Umweltbericht festgestellt, dass im geplanten Gebiet keine Schutzgüter vorhanden sind, die der Ausweisung als Gewerbegebiet oder Kleingarten entgegenstehen.

### Erschließung

#### Motorisierter Individualverkehr

Die künftige Erschließung des Gewerbegebiets ist ausschließlich über den Furtweg sicherzustellen. Die Grundzüge der Erschließung sind nicht in die Plandarstellung aufgenommen. Der Anbindungspunkt ist bedarfsgerecht, d.h. unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastung zu planen. Eine durchgängige Verbindung zwischen dem Furtweg, dem Andreas-Danzer-Weg und der Landshuter Straße soll nicht hergestellt werden. Eine Anbindung des geplanten Parkplatzes an den Furtweg soll nicht hergestellt werden. Die straßenrechtliche Widmung und Anordnungen am Furtweg sollen aufrechterhalten bleiben.

#### ÖPNV

Das Änderungsgebiet liegt nicht im fußläufigen Einzugsgebiet bestehender Bushaltepunkte.

### Denkmalschutz

Auf die Verpflichtungen des Art 8 Abs. 1 und Abs. 2 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen. Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Folgende Vorgaben sind zu beachten:

### Landwirtschaft

Um eine ungehinderten Ausübung der Landwirtschaft sollen die Wege und Straßen so ausgebaut werden, dass den Verkehr landwirtschaftlicher Fahrzeuge ermöglichen (7 m).

Eventuell auftretende Emissionen aus der landwirtschaftlichen Produktion müssen durch die Anwohner hingenommen werden.

## Umweltbelange

Im Rahmen der Vorarbeiten zur Flächennutzungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erstellt.

In dem Umweltbericht wurde festgehalten, dass die voraussichtlichen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biotop zum Teil vorübergehend und im Wesentlichen als gering einzustufen sind. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind durch die bereits vorhandene Bebauung nicht erheblich. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind gering. Keine erheblichen Auswirkungen sind für die Schutzgüter Erholung, Oberflächengewässer, Kultur- und Sachgüter sowie Schutzgebiete zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Wohngebiete durch den Betrieb der Einrichtung des Parkplatzes) sind nicht erheblich und können durch entsprechende Maßnahmen gemindert werden..

Das Gutachten weist darauf hin, dass sich bei Durchführung von Eingriffs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine wesentlichen Auswirkungen auf die verschiedenen Güter ergeben, die nicht ausgleichbar wären.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden diese Aussagen durch die Erarbeitung des Umweltberichtes geprüft und dem Flächennutzungsplan beigelegt.

Zur Sicherung einer durchgehenden Nutzung als Kleingarten entlang des Wegs Am Weiher und zur zielgerechten Nutzung der Infrastruktur wird der Landschaftsbestandteil auf Fl.-St. Nr. 923 überplant. Damit soll auch eine Erweiterung der kleingärtnerischen Nutzung in der Nähe der Autobahn vermieden werden. Die Überplanung wurde im Zuge einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung begutachtet. Auf die Ergebnisse der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung wird verwiesen.

## Gewässerschutz

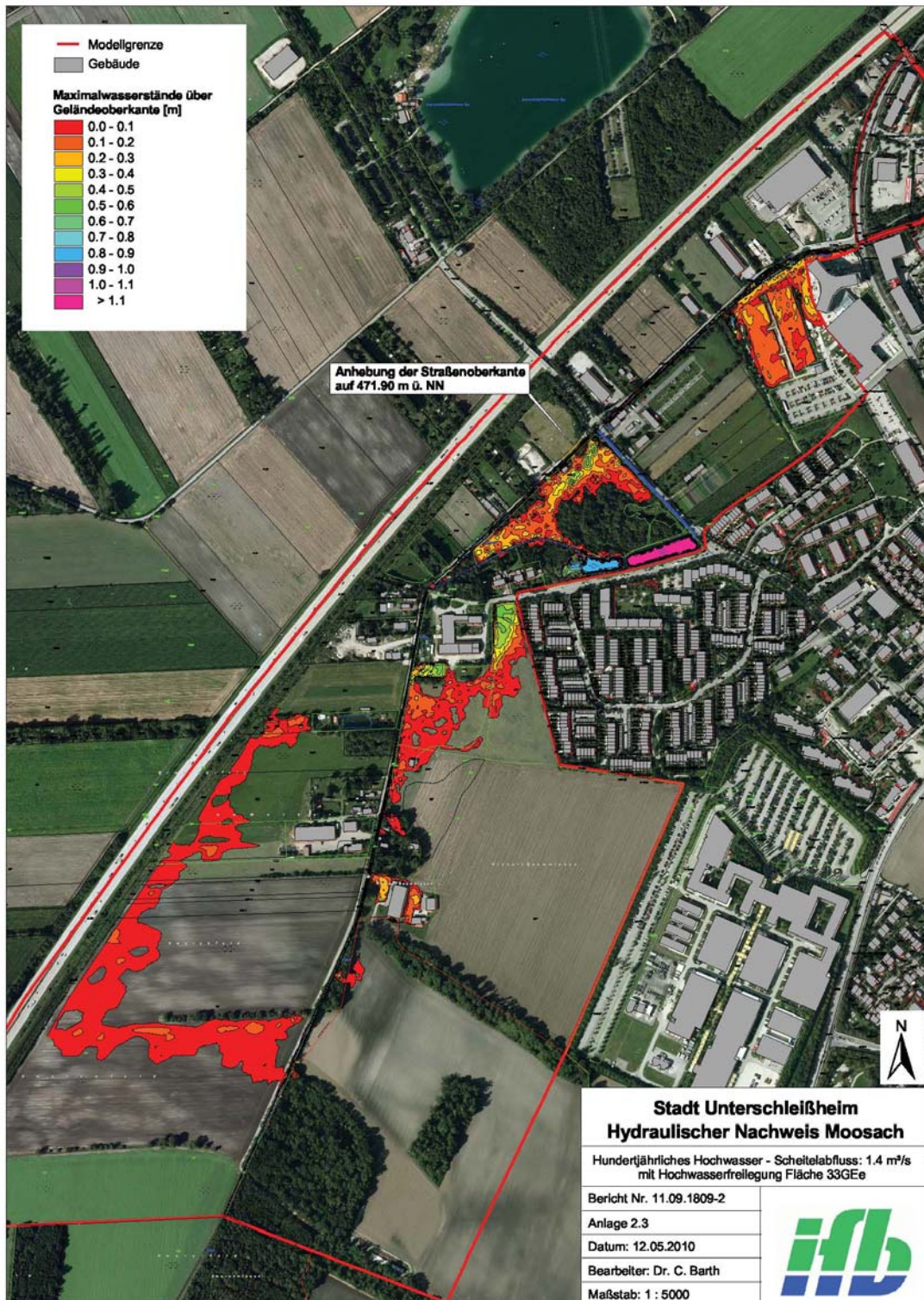
Aufgrund der möglichen hohen Grundwasserstände ist eine unterirdische Versickerung regelmäßig nicht möglich. Die im Bebauungsplan festzusetzenden Baugrenzen bzw. GRZ sollten dem Rechnung tragen und ausreichend Raum für Muldenversickerungen vorsehen.

Aufgrund des hohen Grundwasserpegels soll die Errichtung von Tankstellen mittels Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Dort, wo ins Grundwasser einbindende Gebäudeteile geplant werden sollen, sind diese wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.



Für die Moosach, als oberirdisches Gewässer, wurden mögliche Überschwemmungsgebiete errechnet. Diese sind in der beigefügten Abbildung dargestellt (Anlage 2.3 des Geotechnischen Berichtes: Hochwasserberechnung der Moosach vom 12.05.2010).



4.

Das geplante Gebiet ist frei von Überschwemmungsgebiete. Eine Gefahr für die Flächenausweisungen aus wasserplanerischer Sicht besteht nicht. Das Ergebnis der Hochwasserberechnung des hundertjährigen Hochwassers ist in Anlage 2.3 als maximale Wasserspiegelhöhe über Gelände dargestellt.

Im Süden des Untersuchungsgebietes tritt die Moosach linksseitig über die Ufer. Aufgrund des von der Moosach weg gerichteten natürlichen Gefälles setzt sich die Überflutung in geringer Höhe von überwiegend < 10 cm nach Westen bis zum Lärmschutzwall der Autobahn fort. Hiervon sind landwirtschaftliche Flächen betroffen. Rechtsseitig treten südlich der Straße „Am Weiher“ Überflutungen von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie von Freiflächen der im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesenen Flächen auf. Aufgrund der tiefen Lage der Grünflächen und Freilagerflächen im Bereich südlich der Straße „Am Weiher“ betragen die Überflutungen hier bereichsweise bis zu 0,5 m.

Im Bereich zwischen den Fischteichen und der Moosach werden Waldgebiete überflutet. Laut Auskunft der Stadt Unterschleißheim ist dies in diesem Bereich ein als Rückstauvolumen erwünschter Effekt.

Nördlich des Furtweges werden bis zur Flutmulde nordöstlich des Umspannwerkes, abgesehen von den unmittelbaren Uferbereichen, keine Flächen überflutet. Die Teile II und III der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes sind somit von dem untersuchten 100-jährlichen Hochwasser nicht betroffen. Im Bereich des renaturierten Bachlaufes östlich der Flutmulde werden die Uferbereiche der Moosach sowie die angrenzende Tennisplatzanlage überflutet. Für das neu errichtete Hotel an der Landshuter Straße besteht aufgrund von erheblichen Geländeaufschüttungen, die im vorliegenden DGM noch nicht berücksichtigt sind, keine Überflutungsgefahr. Der maximal am Austritt aus dem Modellgebiet ermittelte Durchfluss beträgt 0,93 m<sup>3</sup>/s.

Die Teile II und III der 25. Änderung des Flächennutzungsplans sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht vertretbar. Im weiteren Verlauf der Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Hochwasservorsorge veranlasst. Das Wasserwirtschaftsamt hat von dem geotechnischen Bericht vom 14.05.2010 Kenntnis und hierzu Stellung genommen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht steht der Ausweisung der Planungsgebiete nichts entgegen. Im Hinblick auf eine wirksame Hochwasservorsorge und mögliche Auswirkungen der Klimaänderung ist es im Rahmen der weiteren Bauleitplanung veranlasst, Maßnahmen gegen einen Wasserzutritt zu treffen (z.B. Festsetzung des Erdgeschoßniveaus 30cm über Gelände, wasserdichte Ausbildung der Gebäude bis 30cm über Gelände).

## **2. Anlass und Ziel der Planung**

Die übergeordneten städtebaulichen Grundsätze gehen für diesen Bereich von einer längerfristigen städtebaulichen Umnutzung aus.

Die Stadt Unterschleißheim beabsichtigt, mit dieser Planung für eine geordnete Ausübung von Freizeitnutzungen in diesem Bereich zu sorgen. Vor dem Hintergrund der bestehenden Erschließung und gesamten städtebaulichen Situation hat die Stadt Unterschleißheim den Grund für diese Planung darin gesehen, für die künftige kleingärtnerische Nutzung in

diesem Bereich einen Bauleitplan aufzustellen und diesen für die Verwaltung und die dortigen Nutzer im Zuge eines Änderungsverfahrens verbindlich zu machen.

Zur Wahrung des Siedlungscharakters sollen Grünflächen entlang des Andreas-Danzer-Wegs einen Schutz für das parallel verlaufende Gewässer (Moosach) bieten.

Damit eine ungehinderte Ausübung der Landwirtschaft erfolgen kann, ist bei der Errichtung der Erschließung, auf 7 m Wegbreite zu achten.

Die Planungsziele können im Hinblick auf die Besonderheiten des Planungsgebietes folgendermaßen zusammengefasst werden:

- Erweiterung der Flächen für Freizeitnutzungen.
- Sicherung der bisherigen Bebauung und Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten einer städtischen Fläche als Gewerbegebiet, wo diese städtebaulich vertretbar und sinnvoll ist.
- Sicherung von Flächen für den Bedarf örtlicher Organisationen.
- Sicherung von Grünflächen, die der Umsetzung von Schutzmaßnahmen bzw. Ausgleichsflächen dienen sollen.

### **3. Änderung**

3.1 Umwidmung von Landwirtschaftsflächen in Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten. Darstellung von Immissionsschutzmaßnahmen an der zur Autobahn gewandten Seite des Gebietes. Darstellung von Grünflächen zur parallel verlaufenden Moosach. Darstellung von Grünflächen in enger Bündelung zur parallel verlaufenden BAB 92.

#### **Begründung**

Zur Verbesserung des Angebots an Flächen für Freizeitnutzungen wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten ausgewiesen.

Parallel zum Weg Am Weiher werden Grünflächen ausgewiesen, die zum einen zur Sicherung der Erschließung des Gebietes dienen.

3.2 Umwidmung von Landwirtschaftsflächen in Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen. Darstellung von Immissionsschutzmaßnahmen an der zur Autobahn gewandten Seite des Gebietes. Darstellung von Grünflächen in enger Bündelung zur parallel verlaufenden BAB 92. Darstellung eines Grünstreifens parallel zum Weg Am Weiher.

#### **Begründung**

Zur Verbesserung des Angebots an Flächen für die Nutzung städtischer und privater Einrichtungen des öffentlichen Rechts wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Ausweisung soll auf den Kreuzungsbereich Furtweg/ Am Weiher beschränkt bleiben. Zum Schutz benachbarter Nutzungen wird das Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen ausgewiesen.

3.3 Überplanung des geplanten Landschaftsbestandteiles Nr. 7735 – 119 im Bereich der Kleingartenanlage Fl.-St. Nr. 923.

Zur Sicherung einer durchgehenden Nutzung als Kleingarten entlang des Wegs Am Weiher und zur zielgerechten Nutzung der Infrastruktur wird der Landschaftsbestandteil auf Fl.-St. Nr. 923 überplant. Damit soll auch eine Erweiterung der kleingärtnerischen Nutzung in der Nähe der Autobahn vermieden werden.

#### Begründung

Im Zuge der Planung wurde auf die Anregung des Eigentümers eingegangen, die kleingärtnerische Nutzung anstelle des geplanten Landschaftsbestandteiles zuzulassen. Damit wird eine städtebauliche Unterbrechung der Freizeitnutzungen in diesem Bereich vermieden. Die Überplanung wurde im Zuge einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung begutachtet.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Aufgrund der Lebensraumausstattung, v. a. der Altbaumbestände europarechtlich streng geschützte Fledermausarten und europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VRL beeinträchtigt werden könnten (Anhang IV FFH-RL- Europarichtlinie). Weiterhin ist eine Betroffenheit der Helm-Azurjungfer (Libelle) bisher grundsätzlich nicht auszuschließen.

Hingegen kann eine Betroffenheit von europarechtlich oder national streng geschützten Pflanzenarten oder von weiteren europarechtlich oder nach nationalem Recht streng geschützten Arten ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen und Eingriffe, kann für die vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Fledermaus- und Vogelarten, trotz teils direkter Eingriffe in den Lebensraum, die Funktionalität betroffener Lebensstätten gesichert werden. Ein Verstoß gegen die Schädigungsverbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG liegt damit i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht vor.

Auch alle projektspezifischen Beeinträchtigungen oder Verluste von Lebensraumbestandteilen wirken sich, da ebenfalls entsprechende Ausweichräume in räumlicher Nähe zur Verfügung stehen, nicht wesentlich negativ auf die Erhaltungszustände betroffener Arten aus.

In der Gesamtbetrachtung werden somit für gem. Anhang IV FFH-RL europarechtlich streng geschützte Fledermausarten und europäische Vogelarten i.S.v. Art. 1 VRL keine Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 43 Abs. 8 BNatSchG ist daher unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen nicht nötig.

#### 4. Ausgleichsfläche

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich zu erbringen (§ 1 a BauGB). Entsprechend der Eingriffsschwere wird der Ausgleichsbedarf auf 0,82 bis 1,64 ha geschätzt. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Planumgriffs. Für den Ausgleich werden insgesamt 1,2 ha im Planungsumgriff dargestellt.

#### 5. Flächenbilanz

Gemäß Flächennutzungsplanentwurf wurden für den Planungsbereich folgende Flächengrößen nach ihrer Art der Nutzung ermittelt:

Art der Nutzung	Bestand in ha	Änderung in ha
Landwirtschaftsfläche	3,13	0
Landschaftsbestandteil	0,17	0
Kleingartenanlage	0,0	1,53
Grünflächen	0,0	0,71
Gewerbefläche	0,0	1,09
<b>Gesamt</b>	<b>3,33</b>	<b>3,33</b>
<b>Ausgleichsfläche § 1 a BauGB</b>		<b>1,2</b>

Unterschleißheim, 05.11.2007  
15.09.2008  
27.08.2009  
07.06.2010

Rolf Zeitler  
1. Bürgermeister