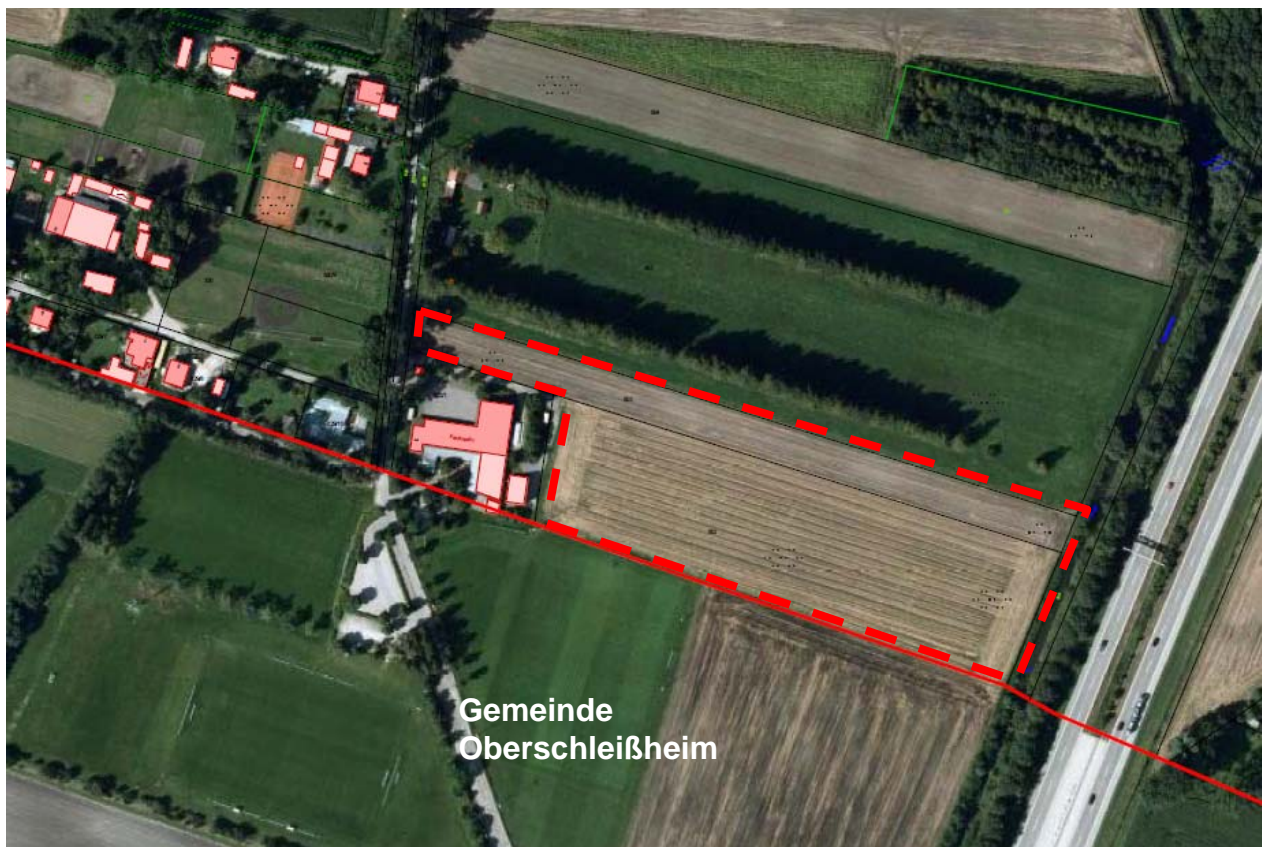


Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim
34. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Sportplatz, Rasenplatz Riedmoos-Hirschdamm“

Vorbemerkung

Die Stadt Unterschleißheim verfügt über einen von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 24.02.2003 genehmigten Flächennutzungsplan für den Bereich Riedmoos-Hirschdamm, der in der Fassung der 10. Änderung für diesen Bereich vom 09.09.2002 die am 20.10.2005 öffentlich bekannt gemacht wurde.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Riedmoos-Hirschdamm hatte zum Ziel, für die dort seit Jahrzehnten vorhandene Bebauung die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen.



Planungsgebiet

Das neue Planungsgebiet umfasst die Flurstücke 802 und 803 und ist ca. 0,96 ha groß. Es grenzt im Osten an das Vereinsheim Riedmoos, welches dem Bebauungsplan Nr. 129 c „Riedmoos-Hirschdamm“ baurechtlich zugeordnet ist. Im Westen und im Norden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flure. Im südlichen Bereich, auf Gemarkung der Gemeinde Oberschleißheim, befinden sich weitere Rasenplätze für die sportliche Nutzung.

1. Ursprüngliche planungsrechtliche Situation

1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das im Landschaftsschutzgebiet „Dachauer Moos“ im Bereich der Gemeinden Oberschleißheim und Unterschleißheim liegende Planungsgebiet ist derzeit dem Außenbereich zugeordnet. Die Flächen sind bisher frei von jeglicher Bebauung.

1.2. Übergeordnete Planungen und städtebauliche Grundsätze

Die Stadt Unterschleißheim ist ein Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich München. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (2006) sollen Siedlungsschwerpunkte der Stadt- und Umlandbereiche München so entwickelt werden, dass sie ihre Versorgungsaufgaben mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs oder des qualifizierten Grundbedarfs dauerhaft erfüllen (A II (Z) 2.2.1.1). Das Netz der Sportanlagen soll erhalten und vor allem in unterversorgten Gebieten weiter ausgebaut werden (B III, Ziel 6.1). Neue Freizeit- und Erholungseinrichtungen, die an besonderer Infrastruktureinrichtungen gebunden sind, sollen bevorzugt in Gebieten mit geringer ökologischer Qualität angelegt werden (Regionalplan München, B III, G 3.2).

Die Lage des geplanten Rasenplatzes ist darin begründet, dass an diesem Standort bereits weitere Sportplätze vorhanden sind und die Nähe zum Vereinsheim Riedmoos eine Nutzung der dort errichteten Infrastruktur möglich ist. Somit entspricht die Planung den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Dachauer Moos“ im Bereich der Gemeinden Ober- und Unterschleißheim aus dem Jahr 1981. Für die Umsetzung der Planung ist eine Befreiung des Sportplatzes von den Verboten der Verordnung erforderlich. Dies wird parallel zur Flächennutzungsplanänderung von der Stadt Unterschleißheim beim Landratsamt München beantragt.

2. Anlass und Ziel der Planung

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

Der Standort des Rasenplatzes liegt in einem Bereich, der keine besondere Natur- und landschaftliche Ausstattung aufweist. Im bisher rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Unterschleißheim wird hinsichtlich der Nutzungen für Erholungsaktivitäten ausgeführt, dass die überwiegend lokalen Nutzungsansprüche auch lokal situiert werden sollen, um somit unnötige Fahrten zu vermeiden.

Hinsichtlich der Natur- und Landschaftsschutzbelange wird im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt.

Das geplante Vorhaben bietet die Chance, das Angebot an Sportplätzen für den Ortsteil Riedmoos zu verbessern. Neben dem bestehenden Vereinsheim sind auch weitere Spielplätze bzw. Erholungseinrichtungen in der Umgebung vorhanden.

Da die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans (Fläche für die Landwirtschaft) der geplanten Nutzung entgegenstehen, ist eine Planänderung erforderlich.

3. Heutige Nutzung und Darstellung der Fläche

Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4. Änderung

4.1 Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft Gemeinbedarf – Sportplatz.

Erschließung

Der Sportplatz kann durch eine Zuwegung über die Würmbachstraße erschlossen werden.

Immissionsschutz

Hinsichtlich der Immissionsschutzproblematik wird auf das Gutachten des Ing. Büros Greiner vom 22.08.2011 verwiesen. Im Gutachten wird ausgeführt, dass aufgrund der Verkehrsgeräusche der Autobahn und der angrenzenden Spielplätze kaum Veränderungen der Gesamtbelastung verzeichnet werden.

Die Schallemissionen aus dem geplanten Rasenplatz gelten in der Regel als sozialadäquat. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit der benachbarten Wohnbebauung im Dorfgebiet sind im Zuge der Errichtung des Rasenplatzes entsprechende Maßnahmen zu beachten.

5. Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt. Da die Fläche keinen besonderen Pflanzbewuchs aufweist und derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, geht die Verwaltung von einer geringen Beeinträchtigung der ökologischen Bestandteile aus.

Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen der Planung für den Boden als hoch eingestuft. Hierzu sind Vorkehrungen zum Ausgleich im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild können als gering eingeschätzt werden. Keine erheblichen Auswirkungen sind für die Schutzgüter Erholung, Oberflächengewässer, Kultur- und Sachgüter sowie förmlich festgesetzte Schutzgebiete zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Wohngebiete durch den Betrieb der Einrichtung) können als nicht erheblich eingeschätzt werden.

Nach Aussagen des Umweltberichtes ermöglicht es, die Ausweisung eines Kunstrasen-Spielfeldes im Bereich der Siedlung Riedmoos. Hierdurch eine Minderung der Immissionsbelastung der angrenzenden Wohnbebauung. Die Anlage eines Kunstrasen-Spielfeldes zieht Eingriffe in Natur und Landschaft nach sich. Negative Auswirkungen betreffen vor allem die Schutzgüter Boden und Wasser. Entstehende Ausgleichserfordernisse der Planung werden außerhalb des Planungsumgriffs umgesetzt bzw. mit der Unteren Naturschutzbehörde im Verfahren geklärt. Alternative Standorte führen nicht zu einer positiveren Umweltauswirkung.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind keine Maßnahmen zu veranlassen. Im Rahmen der Genehmigung sind keine einschränkenden Auflagen für das geplante Kunstrasenspielfeld notwendig. Somit bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die von der Stadt Unterschleißheim im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes geplante Errichtung des Kunstrasenspielfeldes im Bereich der Fl.-

Nr. 802 und 803 östlich des Vereinsheims Riedmoos bzw. des Feuerwehrhauses. Durch die geplante bzw. mögliche Nutzung des Spielfeldes entsteht kein relevanter Immissionsbeitrag an der angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung. Auf die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Sport- und Freizeitgeräusche) Bericht Nr. 211111 / 2 vom 01.09.2011 des Ing.-Büro Greiner wird verwiesen.

Es wird darauf verwiesen, dass die Nutzer des Rasenplatzes mit gelegentlichen Emissionen (Staub, Gerüche) aus der Landwirtschaft rechnen müssen. Des Weiteren soll gewährleistet werden, dass der landwirtschaftliche Verkehr durch parkende Autos nicht behindert wird.

6. Alternativen

Anderweitige Standorte und Konzepte werden in diesem Rahmen nicht untersucht, da es sich bei dieser Planung um die Umnutzung einer bestehenden Landwirtschaftsfläche handelt.

Ein weiterer Grund, der für den Standort des Vorhabens spricht, sind die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen. An keinem anderen Standort könnte das Verkehrsaufkommen in geeigneter Weise aufgefangen werden.

7. Flächenbilanz

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

Art der Nutzung	Bestand in ha	Änderung in ha
Fläche für die Landwirtschaft	22	0
Gemeinbedarf-Sportplatz	0	22
Gesamt	22	22
Ausgleichsfläche gem. § 1 a BauGB		0,5

8. Ausgleichsflächen

Für den Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe werden Ausgleichsflächen ausgewiesen. Der Ausgleich erfolgt auf Fl.-St. Nr.: 1059/0 Gemarkung Unterschleißheim.

Hier werden auf Flächen für die Landwirtschaft (ohne besondere ökologische und gestalterische Funktion) als Ausgleichsmaßnahme die Anlage von mageren Wiesenflächen mit Laubgehölzen hergestellt.

Unterschleißheim, 25.08.2011
14.11.2011

Rolf Zeitler
Erster Bürgermeister