

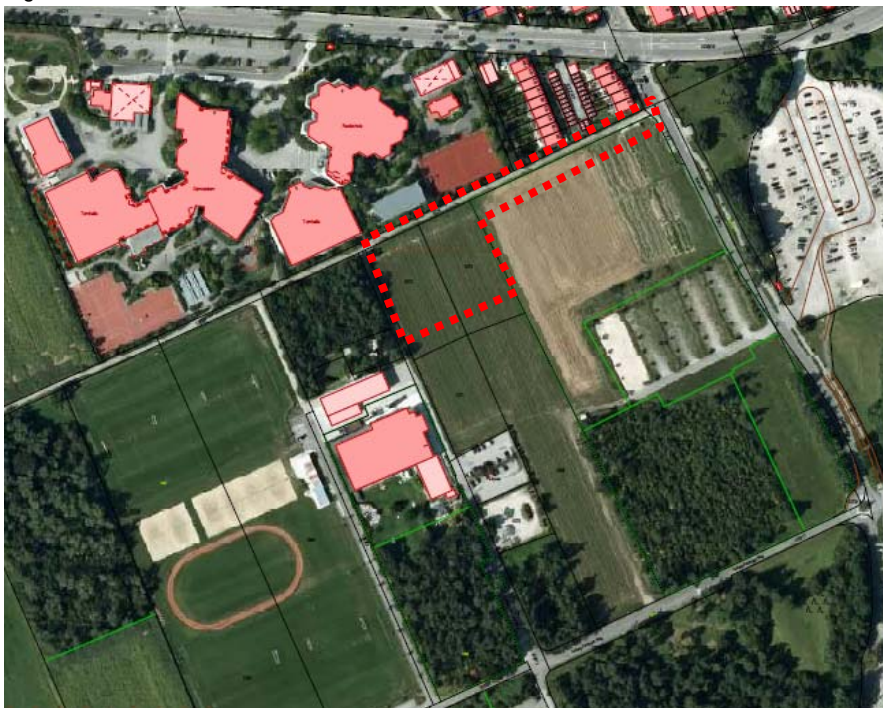
Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim  
31. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich  
des Bebauungsplanes Nr.144  
„Kindertagesstätte westlich der Stadionstraße“


## 1. Ursprüngliche planungsrechtliche Situation

### 1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Sportpark ausgewiesen. Das im Süden der Stadt Unterschleißheim liegende Planungsgebiet, unmittelbar östlich der Stadionstraße, gehört zum bisher unbeplanten Bereich. Im Planungsgebiet entlang der fußläufigen Verbindung südlich des Schulzentrums wurde in den letzten Jahren sukzessiv eine Mehrung von Sportstätten umgesetzt. Auch zur Deckung von Anlagen des ruhenden Verkehrs für die verschiedenartige Nutzungen im Bereich des Sportparks und des Volksfestes wurden die z. T. noch landwirtschaftlich genutzten Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt. Die Fläche ist derzeit von Bebauung frei. Im Osten soll die Fläche durch einen Privatweg an die Stadionstraße erschlossen werden. Im Osten grenzt die Fläche an den einem Landschaftsbestandteil und den Einrichtungen des Hallenbads (Aquariush) Unterschleißheims. Im Norden schließt die Fläche unmittelbar an das Schulzentrum, in dem Gymnasium und Realschule samt Nebengebäuden unterbracht sind. Das Planungsgebiet ist fußläufig im Süden und Westen durch ein Netz von Geh- und Radwegeverbindungen erschlossen. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,48 ha.

Lageübersicht



 Lage des Planungsbereiches

## 1.2. Anlass der Planung, Übergeordnete Planungen und städtebauliche Grundsätze

Bei dieser Maßnahme ist die Planung an folgende übergeordnete Zielsetzungen und städtebaulichen Grundsätze gebunden:

Das Planungsgebiet liegt am städtebaulichen Gefüge Unterschleißheims. Wie bereits in der vorausgegangenen 24. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Sportpark – Bekanntmachung der Genehmigung am 17.07.2006 -, wird die Darstellung einer städtebaulichen Abrundung der vorhandenen Einrichtungen der Schul- und Kinderbetreuung im Anschluss an das II. Schul- und Bildungszentrum aufgenommen. Der künftige Planentwurf sieht eine mäßige Erschließung an die Stadionsstraße vor.

Die Verwaltung möchte hinsichtlich der Lage und Größe des Erweiterungsgebiets darauf hinweisen, dass sich die städtebauliche Entwicklung der Stadt in den letzten 10 Jahren (ab der Verbindlichkeitserklärung des neuen Flächennutzungsplanes) vorwiegend im Rahmen einer Innenentwicklung vollzogen hat (Furtweg, Margaretenanger, Alter Lohhofer Ortsteil, Ludwig-Thoma-Straße). Die einzigen Ausnahmen dieser Orientierung waren die Bereiche östlich des Furtwegs, die Abrundung im Bereich Lohhof-Süd/Echinger Straße und das Gewerbegebiet an der südlichen Landshuter Straße, die vorwiegend für den Ausbau der Infrastruktur und die Abrundung der Gewerbe- und Wohngebiete dienen (BallhausForum, Tennisanlage, Warenhaus, Gewerbegebiet, Wohngebiet). Die weitere Entwicklung des Ortsteils Hollern stellt hier gegenüber einen Sonderfall dar. Da diese Gebiete nach dem Umbau der Bundesstraße 13 am äußeren östlichen Rand umgemeindet wurden, erfolgte ihre Entwicklung naturgemäß in den Außenbereichen.

Die Stadt Unterschleißheim hat im Rahmen ihres Flächenmonitorings die beplanten, unbeplanten und unbebaute Flächenreserven im Stadtgebiet ermittelt und bilanziert. Dabei wurden sämtliche im Stadtgebiet erfassten Flächen und Grundstücke in einer Gesamtbilanz zusammengetragen. Aus der Flächenerfassung 2009 ist abzulesen, dass im gesamten Stadtgebiet keine Flächenreserven bereitliegen, die eine derartige Ergänzung der Betreuungseinrichtungen für Kinder ermöglichen würde. Die noch unbebauten Gemeinbedarfsflächen im Bereich des Valentinsparks, sind für derartige Einrichtungen ungeeignet.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Unterschleißheim wurden darüber hinaus, Erweiterungsflächen für das Schulzentrum, westlich der vorhandenen Anlagen dargestellt. Somit ist nachvollziehbar, dass die Stadt Unterschleißheim im Zuge einer vorausschauenden städtebaulichen Planung auf Flächen zurückgreifen möchte, welche aufgrund ihrer Lage und städtebaulichen Situation einer ordnungsgemäßen Entwicklung zugeführt werden können. Die mit ca. 0,48 ha große geplante Gemeinbedarfsfläche sichert somit, einen Bedarf zu decken, welcher sich vorwiegend am Prinzip einer organischen Entwicklung orientiert.

Das Planungsgebiet liegt im Einwirkungsbereich von Schall- und Lichtemissionen aus dem Betrieb verschiedener vorhandener und geplanter Sportanlagen. Zur Feststellung der Einwirkungen wurde im Rahmen der Vorplanung für die Gemeinbedarfsfläche ein Gutachten zum Schallschutz erstellt. Das Gutachten ist Bestandteil der Planunterlagen und im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens von Ing.- Büro Greiner zeigen, dass die geplante Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche in diesem Bereich grundsätzlich möglich ist.

Zur Sicherstellung der Berücksichtigung von Umweltbelangen wurde ein Umweltbericht erstellt und dieser zum Bestandteil der Planung gemacht.

Die Stadt Unterschleißheim beabsichtigt für diese Einrichtung der Kinderbetreuung planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern sollen.

Da im rechtswirksamen Flächennutzungsplan das Gebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportpark ausgewiesen ist, wird mit dieser Änderung (Umwidmung in Gemeinbedarfsfläche) der vorhandenen Siedlungsstruktur sowie auch der Nutzung eines Teiles der Freiflächen Rechnung getragen.

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

- Erweiterung des Angebots an Einrichtungen der Kinderbetreuung.
- Berücksichtigung aller Aspekte des Landschaftsschutzes und der Landschaftsgestaltung.
- Anknüpfung des Siedlungsbereiches an bestehende Einrichtungen (II. Bildungszentrum), wo diese städtebaulich vertretbar und sinnvoll ist.

### Erschließung

#### Motorisierter Individualverkehr

Die künftige Erschließung der Gemeinbedarfsfläche ist ausschließlich über die Stadionstraße 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 der Stadionstraße und der westlich gelegener Sportflächen soll nicht hergestellt werden.

#### ÖPNV

Das Änderungsgebiet liegt im fußläufigen Einzugsgebiet bestehender Bushaltepunkte (Stadionstraße).

#### 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:

### 1.3 Umweltbelange

#### 1.3.1 Grünplanung, Bestand

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 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 (Wohngebiet) 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.

Im Plangebiet befindet sich kein Grünbestand. Nördlich entlang des Flurweges besteht eine wegebegleitende Eingrünung aus Bäumen und Sträuchern. Im westlichen Anschluss sowie etwas abgerückt in südlicher Richtung finden sich baumbestandene Grünflächen. Die westliche Fläche ist im FNP als geschützter Landschaftsbestandteil gem. Art. 12 BayNatSchG dargestellt. Aufgrund umliegenden Grünbestandes besitzt die Fläche eine sehr stark eingeschränkte Fernwirksamkeit. Im Zuge des bauleitplanerischen Verfahrens ist die zuständige Behörde um Stellungnahme zu bitten, ob in Bezug auf die Standsicherheit der Bestockung des angrenzenden Baumbestandes eine potentielle Gefährdung durch umstürzende Bäume oder herabstürzende Äste besteht.

#### 1.3.2 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken untergeordnet Geräusch- und Geruchsmissionen vom Verkehr der Stadionstraße ein. Die Verkehrsbelastung der Stadionstraße stellt für die angestrebte Nutzung keine nennenswerte Lärmbelastung dar. Vom Plangebiet ausgehende über das zulässige Maß hinausgehende Emissionen werden nicht erwartet

### 1.3.3 Ver- und Entsorgung

Die Beheizung der Kinderbetreuungseinrichtung ist durch die Geothermie AG Unterschleißheim vorgesehen.

Im gesamten Gebiet liegen Leitungen der Gasversorgung. Diese dürfen nicht ohne Erlaubnis überbaut werden. Abstandsflächen bei Bepflanzung sind einzuhalten

Im Rahmen der weiteren Planungen sollen die Belange der Deutschen Telekom Berücksichtigung finden. Bei der baulichen Umsetzung der Kindertagesstätte wird sich die Verwaltung daran halten, der Deutschen Telekom die Grundlagen für eine Risikokalkulation zur Verfügung zu stellen.

Für die Erschließung des Baugebietes mit Abwassereinrichtungen ist im Rahmen der weiteren Planung eine Fläche für die vorgesehene Pumpstation vorzusehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Ausübung landwirtschaftlicher Tätigkeiten Beeinträchtigungen hervorgerufen werden, die vom den künftigen Anwohner hinzunehmen sind. Im Zuge der weiteren Planung ist eine ungehinderte Ausübung der Landwirtschaft in diesem Bereich zu gewährleisten.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin zu gewährleisten. Insbesondere sind Immissionen, wie sie im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft (Staub, Lärm, Gerüche etc.) entstehen können, zu tolerieren. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen darf nicht behindert werden.

Die geplante Gemeinbedarfsfläche ist an der zentralen Wasserversorgung der Stadt Unterschleißheim und an das Kanalnetz des Abwasserzweckverbandes Eching, Unterschleißheim und Neufahrn anzuschließen.

Im Bebauungsplanverfahren sind die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes zum Niederschlagwasser und zu der Tiefgaragenplanung zu beachten.

Im gesamten Gebiet können bei Bauvorhaben Bodendenkmäler zu Tage gefördert werden. Diese sind unverzüglich dem Amt für Denkmalschutz zu melden. Die Vorschriften gemäß Art. 8 Abs 1 und § 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz sind im Rahmen der weiteren Planung (Bebauungsplan) zu berücksichtigen.

### 1.3.4 Altlasten, Denkmalschutz

Ein Verdacht auf mögliche Altlasten liegt der Stadt Unterschleißheim nicht vor. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach der Denkmalliste Bayern keine Denkmale. Auch bezüglich des

Vorkommens von Bodendenkmalen gibt es hier keine Hinweise. Es besteht kein Verdacht, dass sich das Planungsgebiet in einem Belastungsgebiet von Bombenfunden liegt. Auswertungen von Luftbildern die nach Luftangriffen bis Kriegsende erstellt wurden sind nicht bekannt. Besondere Vorsorgemaßnahmen vor Baubeginn erscheinen im Hinblick auf Kampfmittel nicht erforderlich.

## **2. Änderung**

2.1 Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte) südlich des II. Bildungszentrums am Münchner Ring für die Ergänzung des Betreuungsangebots für Kinder, Ausweisung von Ausgleichsflächen gemäß § 1 a BauGB

Begründung:

Die Stadt Unterschleißheim möchte mit dieser Neuausweisung eine sinnvolle und dem Landschaftsbild gerechte Abrundung des Siedlungsbereiches südlich des Münchner Rings planungsrechtlich sichern. Für die Deckung des Bedarfes an qualitativ hochwertigen Einrichtungen der Kinderbetreuung, soll hierzu eine Fläche mit der Gebietskategorie Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden. Die Ausweisung steht mit den Zielen einer organischen Bevölkerungsentwicklung im Einklang.

Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren aufgestellt und dient im Rahmen der Ortsabrundung zur Infrastrukturentwicklung.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Zur Sicherung der Erschließung über einen weiteren Ausbau des Geh- und Fußweges südlich des Bildungszentrums wird ein Grünstreifen im nördlichen Bereich des Plangebietes dargestellt. Innerhalb dieses Streifens sollen neben der Straßeninfrastruktur (Anschluss zur Stadionstraße) auch die Fuß- und Radwegerschließung gewährleistet werden.

Das geplante Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,48 ha. Für die Berechnung der Ausgleichsflächen wird der Faktor 0,3 für Landwirtschaftsflächen angewandt. Dies ergibt einen Bedarf von ca. 1.500 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche.

Die Ausgleichsfläche wird im Rahmen des Öko-Kontos der Stadt Unterschleißheim auf Fl.-St. Nr. 864/16 und /34 ausgewiesen. Diese Grundstücke liegen im Bereich einer aufgelassenen ehemaligen Kleingartenanlage in Riedmoos. Ziel der weiteren Entwicklung ist, neben der Räumung der Grundstücke, die freie Entfaltung der vorhandenen Vegetation. Das so entstandene Kleingehölz und Bewuchs stellt ein wichtiger Bestandteil der aufgeräumten Landschaft dar und unterbricht die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung. Somit leisten sie ein wichtiger Beitrag als Rückzugszone für Kleingetier und Helfen den durch Erosion gefährdet Fluren zur Stabilisierung des Naturhaushaltes.

### 3. Flächenbilanz

	<b>Bestand</b>	<b>Änderung</b>
<b>Flächenbilanz</b>	in qm	in qm
Fläche für Gemeinbedarf	<b>0</b>	<b>4.800</b>
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>4.800</b>
Grünfläche (Abstand)		0
Sonstige Grünfläche (Sportpark)	4.800	0
<b>Summe</b>	<b>4.800</b>	<b>4.800</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>4.800</b>	<b>4.800</b>
Ausgleichsfläche (§ 1a BauGB)		1.500

Unterschleißheim, den 07.06.2010

Rolf Zeitler  
Erster Bürgermeister