



STADT
UNTERSCHLEISSHEIM

1. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich des Bebauungsplans 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“

Zusammenfassende Erklärung

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung: M.Sc. Geographie, Roman Henneke
Dipl.-Ing. Bettina Gerlach Stadtplanerin AK NW + BayAK

1 Vorhaben und Ziele der Bauleitplanung

Der Verdichtungsraum München unterliegt einem hohen Bedarf an Wohnraum sowohl für Familien als auch, bedingt durch den demographischen Wandel, an Wohnformen wie betreutem Wohnen und Altenheimen. Darüber hinaus stellt sich die verkehrliche Situation in der bestehenden Siedlung Lohhof-Süd als unbefriedigend dar, da ein Teil des Verkehrs von Unterschleißheim in Richtung München zur Umgehung der stark befahrenen B 13 durch die Wohnsiedlung fährt. Um diese Situation zu verbessern, soll im Zuge der Entwicklung des Planungsgebietes eine neue Umgehungsstraße realisiert werden, die die bestehende Siedlung vom Durchgangsverkehr entlastet.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll eine nachhaltige und Ressourcen schonende Raumentwicklung erfolgen. Die Stadt Unterschleißheim befindet sich im nördlichen Verdichtungsraum der Landeshauptstadt München, der sich besonders für eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Entwicklung der Siedlungs- und Infrastruktur im Sinne der Wahrnehmung seiner Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eignet.

Als Mittelzentrum im Regionalplan München hat Unterschleißheim die Aufgabe, die zentralörtliche Versorgung in Stadt- und Umlandbereichen zu übernehmen und zu einer Ordnung der Siedlungsentwicklung beizutragen. Das Planungsgebiet wird im Regionalplan als Hauptsiedlungsbereich dargestellt.

Ziel der Planung ist es, ein Quartier mit Wohnraum sowie besondere Wohnformen wie altersgerechtes Wohnen mit Pflegeeinrichtungen auf der Fläche zu entwickeln. Zwischen diesen Nutzungen soll im Zentrum eine öffentliche Grünfläche entstehen, die als Parkanlage von den Bewohnern des neuen Quartiers genutzt werden kann. Da sich aus den geschaffenen Wohneinheiten ein steigender Bedarf an Nahversorgung und Gemeinbedarfseinrichtungen ergibt, sollen zur Entwicklung des Quartiers ein neuer Einzelhandelsstandort und eine Fläche für Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOS) beitragen. Ebenso sollen neue Gewerbeflächen zur Stärkung des lokalen Arbeitsmarktes beitragen und eine Kindertagesstätte zur Stärkung der sozialen Infrastruktur beitragen. Die letztgenannten Nutzungen sollen verträglich im Wohngebiet unterkommen.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Am 15.12.2021 hat der Stadtrat der Stadt Unterschleißheim die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Da der neue Flächennutzungsplan (Gesamtfortschreibung) im Jahr 2022 und damit während des Planungsprozesses der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung festgestellt und am 06.10.2022 genehmigt wurde, wurde die Nummerierung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung von 51 auf 1 zurückgestuft. Die vorliegende Untersuchung der Umweltauswirkungen der geplanten Flächennutzungsplanänderung erfolgt auf Grundlage von § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in Form eines Umweltberichts. Inhaltlich wurde dabei den Vorgaben aus dem Anhang zum BauGB gefolgt. Der vorliegende Umweltbericht ermittelt und behandelt die wesentlichen Umweltbelange, die in Zusammenhang mit dem Vorhaben auf Flächennutzungsplanebene entstehen.

Im Rahmen des Umweltberichts werden die Umweltauswirkungen auf einzelne Schutzgüter und Umweltbelange sowie deren vielfältige Wirkungsbereiche beschrieben und bewertet. Zur Festlegung des Inhalts und Umfangs des Umweltberichtes wurde durch die Stadt Unterschleißheim am 06.07.2022 eine Besprechung mit beteiligten Fachbehörden durchgeführt.

Stadt Unterschleißheim:

Zusammenfassende Erklärung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“

Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung:

Lärm: Auf das Planungsgebiet wirken aktuell insbesondere die umliegenden Schallquellen durch Verkehr der angrenzenden Straßen (Kreuzstraße, Bundesstraße B 13), die umliegenden Gewerbenutzungen im Osten und Südosten sowie die Schallwirkungen der nördlich gelegenen Sportgelände ein. Für die südöstlich gelegenen Gewerbegebiete wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan Festsetzungen zu den max. zulässigen Schallleistungspegeln getroffen. Die östlich angrenzenden Gewerbegebiete (westlich der B 13) sowie der Abfallbehandlungsbetrieb „Umweltmeister (östlich der B 13) enthalten ebenfalls Emissionskontingente bzw. Zusatzkontingente, die jeweils als Vorbelastung bei der Beurteilung der Lärmprognose berücksichtigt werden müssen.

Die Aus- und Einwirkungen vom Straßenverkehrs- und Gewerbelärm sowie Sportanlagengeräusche wurden in einem Schalltechnischen Gutachten des Ing.-Büro Müller BBM vom 29.11.2022 untersucht. Hierbei wurde insbesondere die geplante Gemeinbedarfsnutzung im südlichen Bereich (BOS Behörde und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben), die geplanten Straßen und die Erweiterung der Sportanlage betrachtet. Grundlage des Gutachtens war die Verkehrsuntersuchung von GEVAS UND HUMBERG, die sowohl den Prognose-Nullfall als auch den Prognose-Planfall 2035 betrachtet. Sowohl die prognostizierten Verkehrslärm- als auch die zu berücksichtigenden Gewerbelärmwirkungen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungs- und Immissionsrichtwerte vor allem an den künftigen Fassadenbereichen entlang der Kreuzstraße sowie der geplanten Erschließungsstraße erfordern im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung geeigneter Schallschutzmaßnahmen (u.a. Orientierung schutzbedürftiger Räume an nicht lärmbelasteten Bereichen, bauliche Maßnahmen zum Schallschutz). Für die angrenzenden Wohngebiete werden die Überschreitungen als geringfügig eingestuft. Im Südwesten werden die Immissionsgrenzwerte bereits ohne Umsetzung des Vorhabens leicht überschritten. In Teilbereichen der westlichen Nachbarschaft verbessert sich aufgrund der abschirmenden Wirkung der geplanten Gebäude die Verkehrslärmsituation. Entlang der nördlichen Baugrenzen werden die Immissionsrichtwerte durch den Betrieb der Sportanlagen ausgeschöpft oder geringfügig überschritten, so dass auch für diese Bereiche auf Bebauungsplanebene Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm festgesetzt werden müssen. Insgesamt gesehen kann für das Schutzgut Mensch bezogen auf den Lärm unter Berücksichtigung geplanter und festzusetzender Schallschutzmaßnahmen von keiner erheblichen Betroffenheit ausgegangen werden. Die bereits vorhandenen Lärmeinwirkungen würden sich auf die Umgebung in ihrem heutigen Zustand weiterhin auswirken. Inwiefern zusätzliche Schallquellen entstehen könnten, ist nicht absehbar.

Erschütterung und sekundärer Luftschall: Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine Anlagen (u. Bahn, Straßenbahn oder U-Bahn), von denen Erschütterungsemissionen oder sekundärer Luftschall ausgehen können. Die Behandlung dieses Themas ist daher für den Umweltbericht nicht relevant.

Elektromagnetische Felder: Elektromagnetische Felder können im Umfeld von Stromleitungen oder Trafos entstehen (Niederfrequenz) sowie über Mobilfunkanlagen (Hochfrequenz). Aktuell befinden sich im Planungsgebiet und dessen Umfeld keine Anlagen von denen negative Auswirkungen ausgehen

Stadt Unterschleißheim:

Zusammenfassende Erklärung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“

können. Der im Flächennutzungsplan dargestellte Standort einer Umspannstation ist in der Realität nicht vorhanden.

Natürliche und künstliche Belichtung: Bei dem Planungsgebiet handelt es sich aktuell, abgesehen von den südlichen Bestandsgebäuden um eine vorwiegend aus einer ruderalen Sukzessionsfläche, einer landwirtschaftlichen Nutzfläche und Feldgehölzen bestehende Fläche. Lichtemissionen gehen von den angrenzenden Straßen aus. Mögliche Verschattungen sind bisher nur durch die vorhandenen Gehölzbestände und Gebäude gegeben. Mit der Ausweisung von Bauflächen und der damit einhergehenden Bebauung ist je nach Gebäudehöhe mit Schattenbildung zu rechnen, die gerade auch in den Wintermonaten auf angrenzende Flächen fallen kann. Bezüglich der Abstandsflächen gelten im Rahmen der Bebauungsplanung die Regeln der BayBO Art. 6. Demnach gelten im Gewerbegebiet Abstandsflächentiefen von 0,2 H, mindestens 3 m und im Übrigen 0,4 H, mindestens 3 m. Dadurch werden ausreichende Belichtungsmöglichkeiten gewährleistet. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sind zum Schutz der Tierwelt Festsetzungen für eine insektenfreundliche Beleuchtung erforderlich. Die vorhandenen Nutzungen mit weitgehend verschattungsfreien Flächen blieben voraussichtlich bestehen.

Erholung: Bei den weitgehend ebenen Flächen des Planungsgebietes handelt es sich um intensiv und extensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ruderalen Sukzessionsflächen, die nur eine geringe strukturelle Vielfalt aufweisen. Für die Erholung nutzbare Wegeverbindungen sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden. Am südlichen Rand entlang der Kreuzstraße verläuft ein ausgewiesener Radweg, der nach Westen Richtung Oberschleißheim führt. Östlich der Ingolstädter Straße liegt das Landschafts- und Naturschutzgebiet Mallertshofer Holz. Durch das Gebiet führt ein örtlicher Wanderweg, der Heidepfad. Nördlich angrenzend an das Vorhabengebiet befinden sich öffentliche Freizeiteinrichtungen, die Sportanlagen des SV Lohhof. Südlich der Kreuzstraße befindet sich eine rekultivierte Abbaufäche mit ausgewiesenen Erholungswegen und Angeboten zur Naturerfahrung. In südlicher Richtung folgt ein ausgedehnter Waldkomplex, das Berglholz und das Schweizerholz. Mit Umsetzung der Planung entstehen neue Wohnbau- und Sondergebietsflächen sowie eine Fläche für Gemeinbedarf mit öffentlichen und privaten Freiflächen und Angeboten an Aufenthalts- und Freiflächenutzungen. Die zentrale Parkanlage sichert den Bedarf an Grünflächen und ist für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner gut erreichbar. Aufgrund der Lage ist sie vor Lärmeinwirkung von außen geschützt. Mit der geplanten Erschließung, der Ausweisung von örtlichen und überörtlichen Fuß- und Radwegeverbindungen sowie potenziellen Routen für Radschnellwege ergibt sich eine gute Durchgängigkeit des Gebiets und angrenzende Erholungsflächen unter anderem die Sportflächen des SV Lohhof sind gut erreichbar. Eine dauerhafte und nachhaltige Bepflanzung der Freiflächen kann im Rahmen der Bebauungsplanung festgesetzt werden um eine gute Aufenthaltsqualität in den Grün- und Freiflächen gewährleisten. Die ausgewiesene Radwegeverbindung innerhalb der Kreuzstraße bleibt bestehen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird die Verlegung eines Trainingsplatzes des SV Lohhof sowie die Errichtung weiterer Sportangebote ermöglicht. Mit Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung sowie der Bebauungsplanung entstehen voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen. Von den neuen Grünflächen und Grünverbindungen können auch die angrenzenden Siedlungsgebiete profitieren. Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die vorhandene Nutzung voraussichtlich weitergeführt. Eine Erholungsnutzung bliebe auf die nutzbaren Radwege und die damit verbundenen

Stadt Unterschleißheim:

Zusammenfassende Erklärung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“

Nutzungsmöglichkeiten sowie das bestehende Sportflächenangebot im Bereich der vorhandenen Anlagen beschränkt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Für das Planungsgebiet wurden eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung sowie artenschutzrechtlichen Kartierungen durch das BÜRO DR. SCHOBBER GMBH durchgeführt (Erfassungsjahr 2021). Das Planungsgebiet besteht außerhalb der bestehenden Sportanlagen vorwiegend aus einer ruderalen Sukzessionsfläche, einer landwirtschaftlichen Nutzfläche und Feldgehölzen. Im südlichen Teil des Planungsgebiets an der Kreuzstraße befinden sich einige Bestandsgebäude. Die landwirtschaftliche Nutzfläche im westlichen Teil wird intensiv in Form von Ackerbau genutzt. Die Flur-Nr.1124 an der Kreuzstraße ist ein mit strukturreicher Vegetation unterschiedlichen Alters bewachsener Bereich, der zum Teil als Lagerfläche genutzt wird. Eine Pflege der südlichen Flurstückshälfte erfolgt allenfalls gelegentlich, weswegen ungestörte gehölzbestandene Bereiche entstanden sind. Baumhöhlen oder sonstige Habitatstrukturen konnten in den vorhandenen Baumbeständen nicht vorgefunden werden. Die Gebäude im Bereich der Wohnbebauung sind verhältnismäßig klein und in baulich gutem Zustand. Es bestehen an den Gebäuden keine geeigneten Strukturen für Gebäudebrüter oder Fledermäuse. Die Gärten sind gepflegt und weisen keine höheren Bäume oder sonstige faunistisch relevante Strukturen auf. Eine Ausnahme stellt der nördliche Rand der Grundstücke zur Sukzessionsfläche hin dar, wo auch ältere, strukturreichere Bäume stehen. Baumhöhlen oder sonstige Habitatstrukturen konnten nicht vorgefunden werden. Die bestehende ruderaler Sukzessionsfläche wurde im Rahmen der Biotopkartierung Bayern erfasst (Flachlandkartierung Bayern: Biotop Nr. 7735-0130-001 – Altgrasbestand auf Kies am Südrand von Lohhof, Erfassung 1992). Der seinerzeit kartierte Bestand hat sich inzwischen geändert und entwickelt. Es hat aufgrund langjähriger Brache und fehlender Pflege die natürliche Sukzession aus überwiegend Sal-Weiden eingesetzt. Das naturnahe Mosaik aus grasreichen Freiflächen und Weidenbeständen bietet vor allem Heckenbrütern und weiteren Vogelarten der Halboffenlandschaft einen Lebensraum und Fortpflanzungsbereich. Im östlichen Teil dieser Fläche steht eine massive, sehr alte Silberweide (*Salix alba*). Der Stamm verzweigt sich an der Wurzel in vier Hauptstämme, jeder mit einem Umfang größer 3- 4 m. Trotz des Alters und der Größe ist der Baum sehr vital. Es konnten die für eine Weide üblichen Totholzanteile in der Krone festgestellt werden, jedoch sind diese verhältnismäßig gering und beeinflussen die Stabilität des Baumes nicht. Dieser Baum weist eine Vielzahl an Habitatstrukturen auf. Unter anderem konnten zahlreiche Spechthöhlen festgestellt werden, sowie Mulmbereiche und weitere Baumhöhlen und Spaltenquartiere. Somit stellt der Baum potentiellen Lebensraum für zahlreiche Tierarten zur Verfügung, wie bspw. höhlenbrütende Vogelarten, Fledermäuse und totholzbewohnende Käfer. Zur Kreuzstraße hin wird der Boden magerer und Rohbodenanteile werden sichtbar. Allerdings ist auch hier die Sukzession bereits stark fortgeschritten, weswegen keine potentiellen Lebensräume für Schmetterlingsarten oder Reptilien identifiziert werden konnten.

Das naturnahe Feldgehölz im Nordosten weist einen hohen Totholzanteil auf. Die Aktivität von Brutvögeln ist dort sehr hoch, was auf ein gutes Nahrungsangebot und/ oder geeignete Brutplätze hindeutet. Aufgrund der Lage entlang der bestehenden Leitlinie entlang des Sportplatzes kann der Bestand auch für Fledermäuse als Jagdhabitat relevant sein.

Biotopverbundfunktion: Aufgrund der Vielfalt und Struktur der Vegetation auf der bestehenden Biotopfläche weist diese eine hohe artenschutzrechtliche Relevanz auf. Mit der Lage zwischen den Waldflächen des Berglholzes im Südwesten und

Stadt Unterschleißheim:

Zusammenfassende Erklärung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“

des Mallertshofer Holzes im Osten kommt der Fläche wichtige Funktion als Vernetzungs- und Verbundachse zu. Die Fläche kann den potentiellen Austausch zwischen Populationen der beiden Schutzgebiete verbessern und bietet flugfähigen Tieren, wie Vögel, Fledermäuse und Insekten Lebensraum und Jagdhabitat.

Hecken- und Gebüschbrüter: Strukturen für die Gilde der Hecken- und Gebüschbrüter sind im südlichen Planungsgebiet im Bereich der Wohngebäude und Lagerflächen, sowie im Feldgehölz im Norden großflächig vorhanden und werden von einer Vielzahl an Vogelarten genutzt. Anzumerken ist hier auch die hohe Individuendichte. Vor allem der Gehölzsaum um die Wohngebäude und im Bereich von Flur-Nr. 1124 weisen eine für Heckenbrüter attraktive Strukturvielfalt auf. Ebenso der Bereich um die Silber-Weide im Osten wurde oft frequentiert. Für diesen Baum besteht bspw. für die Wacholderdrossel Brutverdacht. Das Feldgehölz im Norden ist ebenso strukturreich und wird vorwiegend von Amseln, Buchfink und Mönchsgrasmücke zur Brut verwendet. Im nördlichen Bereich wurden ebenso der Neuntöter sowie die Goldammer festgestellt. Größtenteils handelt es sich im Gebietsumfang um häufige, ungefährdete und unempfindliche Vogelarten (sog. „Allerweltsarten“, definiert durch das LfU). Für den Neuntöter und die Goldammer sind jedoch höhere Lebensraumsprüche vorausgesetzt.

Höhlenbrütende Vogelarten: Bei den Gehölzen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich vorwiegend um niedrigwüchsige Gehölze oder jüngere Bäume ohne Baumhöhlen. Der Altbaum im Osten hingegen weist zahlreiche Baumhöhlen auf, von denen zumindest in einer ein Gartenbaumläufer brütend festgestellt werden konnte. Weiterer Brutverdacht besteht für den Kleiber und Kohlmeisen. Die Bäume rund um die gewerbliche Nutzfläche bieten teilweise auch zur Brut geeignete Baumhöhlen (vorwiegend für Kleinvögel).

Fledermäuse: Quartierlebensraum: Das Quartierpotential für Fledermäuse im Planungsgebiet begrenzt sich auf die im Osten stehende alte Silberweide. Ebenso sind Spaltenquartiere an älteren Bäumen im Bereich von Flur-Nr. 1124 an der Kreuzstraße anzunehmen. Da es sich jedoch um keine massiven Altbäume handelt, werden eventuelle Spaltenquartiere allenfalls als Tagesquartier von Einzeltieren genutzt, da vorhandene Strukturen nicht groß genug sind um Gruppen von Tieren oder Kolonien zu beherbergen. Bei der Ausflugskontrolle konnten ausschließlich Tiere die bei Dämmerung aus dem Bereich der alten Silberweide ausfliegend beobachtet werden. Im restlichen UG konnten keine Ausflüge von Fledermäusen festgestellt werden. Nahrungshabitat und Leitlinie: Das UG wird von verschiedenen Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt. Da die Tiere derzeit das komplette Gebiet störungsfrei zur Nahrungsaufnahme nutzen, wird durch die geplanten Flächennutzungen der für die Tiere zur Verfügung stehende Lebensraum reduziert. Jedoch bieten umgebende Bereiche weiterhin ausreichend Jagdgebiete, sodass hier nicht von einem Verlust eines essentiellen Nahrungshabitats ausgegangen werden kann. Ebenfalls ist mit einer Funktion des UGs als Übergangsbereich für Wanderbewegungen zwischen den Naturräumen im Osten und im Westen von Unterschleißheim anzunehmen.

Reptilien: Für Reptilien, speziell die Zauneidechse, sind charakteristische Lebensräume wie besonnte strukturreiche Gehölzränder, Schotterplätze mit angrenzenden Versteckmöglichkeiten oder Rohbodenstandorte mit lückiger Vegetation nur in äußerst geringer Zahl vorhanden sind. Ebenso konnten keine Fortpflanzungsstrukturen festgestellt werden. Im Gebiet wurden im Rahmen der durchgeführten Kartierungen entsprechend nur drei Einzeltiere im süd-östlichen Bereich des UGs beobachtet. Zusammen mit der äußerst niedrigen Individuenzahl

Stadt Unterschleißheim:

Zusammenfassende Erklärung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“

kann im Planungsgebiet nicht mit einer lokalen Population gerechnet werden, sondern lediglich mit Einzeltieren auf der Wanderung.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten: Das Planungsgebiet wurde auf Futterpflanzen für den Nachkerzenschwärmer sowie den dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling abgesehen. Es konnten jedoch keine Pflanzen oder dafür geeignete Bereiche festgestellt werden, weswegen eine Anwesenheit von Individuen der Arten sowie deren Betroffenheit ausgeschlossen wird. Die Gehölze wurden auf eine mögliche Besiedelung durch totholzbewohnende Käfer (Eremit) hin untersucht. Dabei konnten keine mulmhaltigen Totholzbereiche im UG festgestellt werden, jedoch ist der Altbaum im Osten in den oberen Bereichen zu uneinsichtig um hier Mulmhöhlen gänzlich ausschließen zu können. Geeignete Lebensräume für Amphibien, insbesondere die Wechselkröte, konnten nicht festgestellt werden. Für Amphibien geeignete Laichhabitats sind ebenfalls nicht vorhanden.

Mit Umsetzung der Planung kommt es insgesamt gesehen zu Verlusten von landwirtschaftlicher Nutzfläche, brachgefallenem Extensivgrünland bzw. Ruderalflächen (Biotopfläche gem. amtlicher Kartierung), strukturreichen Gärten sowie mittelalten Feldgehölzen und Hecken. Bei den sonstigen Eingriffen handelt es sich um geringwertige Flächen (Sportflächen, Siedlungsgebiete und Sonderflächen). Ein Großteil der bestehenden Biotopfläche mit einer Gesamtfläche von ca. 5 ha wird überbaut und verlorengehen, ein Flächenanteil von ca. 1,4 ha, kann allerdings innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dauerhaft erhalten und entwickelt werden. Vor allem kann innerhalb der Fläche die wertvolle alte Silberweide erhalten werden. Das am südlichen Rand gelegene lineare Teilwaldstück des Berglholzes, das der Biotopvernetzung und Eingrünung des südlich gelegenen Gewerbegebiets dient, wird als Wald festgesetzt. Des Weiteren wird ein altes Feldgehölz am Nordwestrand als Waldfläche ausgewiesen und so erhalten und gesichert. Im Rahmen der Bebauungsplanung können über die Festsetzung von Bäumen innerhalb der Bauflächen und den Grün- und Freiflächen Verluste von Baumbeständen ausgeglichen werden. Die geplanten Bauflächen und der damit verbundene Anstieg der Bevölkerungszahl bewirkt eine zunehmende Störung angrenzender Flächen, vor allem auch der Biotopfläche. Hier bestehen bereits Vorbelastungen durch angrenzende teils stark befahrene Straßen sowie die Nutzung als Sportplatz, so dass nicht von erheblichen Zusatzbelastungen auszugehen ist. Baubedingt wird sich eine Belastung durch den Baustellenverkehr und -betrieb und dessen Auswirkungen wie Lärmemissionen, Erschütterungen, optische Reize sowie Einträgen von Fremdstoffen (z. B. Staub) ergeben. Für vorkommende Brutvögel gibt es ausreichende Möglichkeiten während dieser Störungsphase auf angrenzende Gebiete auszuweichen. Für nachtaktive Insekten geht von künstlichen Lichtquellen eine Gefährdung aus, dasie in hohem Maße bedingt durch eine vom Licht ausgelöste Fehlorientierung von diesen angezogen werden. Unnötige Lichtemissionen auf umliegende Vegetationsbestände mit Lebensräumen wildlebender Tiere (z.B. Insekten, Vögel, Fledermäuse) sollten daher möglichst vermieden werden. Über im Rahmen des Bebauungsplans getroffene Festsetzungen für zu verwendenden Leuchtmittel sowie deren Aufbau können solche negativen Auswirkungen minimiert werden. Das nächst gelegene FFH-Gebiet befindet sich östlich der B 13, in ca. 200 m Entfernung zum Planungsgebiet: „Heideflächen und Lohwälder nördlich von München“, mit Nummer 7735-371. Bzgl. des §34 BNatSchG (Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes bzgl. Stickstoffeinträgen) kann davon ausgegangen werden, dass die durch die Verkehrszunahmen sich erhöhenden NO₂-Emissionen sich

Stadt Unterschleißheim:

Zusammenfassende Erklärung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“

straßennah zwar deutlich erhöhen, die Stickstoffbelastung allerdings mit Entfernung zur Straße zunehmend abnimmt. Von negativen Auswirkungen auf das weit entfernte FFH-Gebiet kann daher nicht ausgegangen werden. Die vorhandene intensive landwirtschaftliche Nutzung würde voraussichtlich fortgeführt. Der Bereich der Biotopfläche, der brach liegt, würde sich im Laufe der Jahre aufgrund der fortschreitenden Gehölzsukzession in einen Gehölzbestand bzw. Wald entwickeln.

Schutzgut Boden und Fläche:

Altlasten: Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, die im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Es handelt sich um eine von mehreren ehemalige Kiesabbaufläche im Stadtgebiet, die zum Teil als Mülldeponien dienten oder mit Bauschutt bzw. Abräummaterial aufgefüllt wurden. Die Auffüllmächtigkeiten reichen bis zu 11 m unter Gelände. Es wurden Untersuchungen durchgeführt und dieser Verdacht im Rahmen der erstellten Fachgutachten (Büro BLASY + MADER GmbH) bestätigt. Für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser stellt das Gutachten fest, dass keine schädlichen Bodenveränderungen vorliegen und damit keine Maßnahmen zur Sicherung oder Sanierung erforderlich sind. Diese Aussage ist jedoch noch durch Wiederherstellung und anschließender Beprobung der Messstelle P 1 sowie durch eine vollständige Stichtagsmessung zu untermauern. Für den Wirkungspfad Bodenluft – Mensch wird festgestellt, dass die Gehalte an Schadgasen als nicht erheblich einzustufen sind und für die geplante Nutzung des Geländes keine schädlichen altlastenbedingten Konzentrationen erwartet werden können. Die Untersuchungen für den Wirkungspfad Boden - Mensch ergaben, dass stellenweise und für den Bereich der Wohnbebauung verbreitet Prüfwertüberschreitungen vorliegen. Eine gezielte Versickerung durch Auffüllmaterial ist i.d.R. nicht genehmigungsfähig. Versickerungen sind nur in den anstehenden Kies außerhalb bzw. unterhalb der Verfüllungen möglich. Es ist keine Gefährdung des Planungsgebietes durch leichte Deponiegase abzuleiten. Dennoch können im Rahmen der Genehmigungen vorsorgende technische Sicherungsmaßnahmen wie der Einbau von Kiespackungen und/oder Drainagerohre, gefordert werden.

Kampfmittel: Über das Vorkommen von Kampfmitteln liegen keine Erkenntnisse vor.

Es ist geplant, dass im Zuge der Baumaßnahmen ein Großteil der später bebaubaren Fläche aufgefüllt und die Geländeoberkante um einen Meter angehoben wird. Dadurch können die vorhandenen Altlasten im Boden verbleiben und werden vor der zufälligen Freilegung gesichert. Aufgrund der Prüfwertüberschreitungen im Bereich des Wirkungspfades Boden – Mensch kann Boden nicht für die Herstellung der künftigen Nutzungsoberflächen der geplanten Wohngebiete oder auch Freizeitnutzungen aufgebracht bzw. belassen werden. Für die Versickerung können im Rahmen der Bebauungsplanung geeignete Bereiche für die Versickerung festgesetzt werden (siehe auch unter Schutzgut Wasser). Von der Fläche würde keine Gefährdung für die Umwelt ausgehen.

Bodenfunktion: Im Vorhabengebiet ist der natürliche Bodenaufbau zu einem Großteil durch die erfolgten Abbautätigkeiten mit anschließender Wiederverfüllung sowie im Bereich bestehender Bebauung bzw. Sportanlagen gestört. Der Kiesabbau erfolgte teilweise im Nassabbau und wurde stellenweise bis mindestens 7 m unter den Grundwasserspiegel. Natürlicher Bodenaufbau mit entsprechender Bodenschichtungen befindet sich lediglich auf dem ackerbaulich genutzten Bereich im westlichen Teil des Planungsgebietes

Stadt Unterschleißheim:

Zusammenfassende Erklärung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“

(Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies). Der natürliche oberflächennahe Untergrund im Bereich der Planung besteht aus fluvioglazialen Kiesen, die während der Riss- bzw. Würmeiszeit abgelagert wurden. Die Mächtigkeit der Quartärkiese beträgt im Planungsgebiet ca. 20 – 25 m. Im Zuge der Auffüllungen wurde kein Oberboden aufgebracht. Im Laufe der letzten Jahrzehnte hat sich allerdings eine dünne Humusschicht (wenige Zentimeter bis max. 0,4 m) gebildet. Mit Durchführung der Planung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen und somit zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades. Aktuell befinden sich im Planungsgebiet (Flächengröße ca. 13,5 ha) ca. 0,36 ha versiegelte Flächen (Kreuzstraße) und 4,1 ha teilversiegelte Flächen (Dorfflächen, Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft, teilversiegelt, Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft, teilversiegelt, Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad). Künftig werden aufgrund der Ausweisung von Flächen zur baulichen Nutzung sowie der Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung BOS Versiegelungen und Unterbauungen (Tiefgaragen) ermöglicht. Dieser vollständige Flächenverlust stellt eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung dieses Schutzgutes dar, da sämtliche natürlichen Bodenfunktionen wie Biotopfunktion, Klimafunktion, Lebensraumfunktion sowie Regelung- und Speicherfunktion in den Versiegelungsbereichen verloren gehen. Im Bereich der Grünflächen und Sportanlagen ist von einem geringen Versiegelungsgrad auszugehen. Durch die notwendigen Baustelleneinrichtungsflächen, bei denen während der Bauphase Böden abgeschoben und in ihrem gewachsenen Zusammenhang zerstört werden, kann es außerhalb der bestehenden Auffüllflächen zu zusätzlichen vorübergehenden Störungen der natürlichen Bodenfunktionen kommen. Ein Vorkommen seltener und damit aus Sicht des Bodenschutzes wertvoller Böden ist nicht gegeben. Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung voraussichtlich weitergeführt und somit die damit verbundenen Bodenfunktionen erhalten bleiben. Auf der vorhandenen Ruderalfläche würde ohne Pflege die natürliche Gehölsukzession fortfahren und langfristig ein Gehölzbestand entstehen.

Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer: Innerhalb des Planungsgebiets sowie dessen näherem Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser: Das Grundwasser fließt im Umfeld des Planungsgebietes bei einem mittleren Flurabstand von ca. 6 – 7 m in nördliche bis nordöstliche Richtung. Im Planungsgebiet wurde Grundwasser im Rahmen der durchgeführten Erkundungsbohrungen in einer Tiefe von 8 – 9,5 m unter GOK angetroffen.

Mit Umsetzung der Planung sind keine Eingriffe in das Grundwasser geplant. Es ist daher von keiner vorhabenbedingten Betroffenheit des Schutzgutes auszugehen. Im westlichen Teil des Planungsgebiets würde voraussichtlich die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit den damit verbundenen Stoffeinträgen aufgrund von Dünger- und Pestizideinsatz fortgeführt. Negative Auswirkungen auf das Grundwasser könnten sich je nach vorliegendem Flurabstand in unterschiedlicher Schwere ergeben.

Niederschlagswasser: Anfallendes Niederschlagswasser wird heute größtenteils verdunstet, nicht verdunstetes Niederschlagswasser wird weitgehend versickert. Aufgrund der bestehenden Auffüllungen mit schadstoffbelasteten Materialien kann in diesen Bereichen kein Niederschlagswasser direkt versickert werden. Es sind daher im Rahmen der Bebauungsplanung Flächen außerhalb der Auffüllbereiche für die Versickerung auszuweisen. Im Bereich des Flurstücks Nr.

Stadt Unterschleißheim:

Zusammenfassende Erklärung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“

1122, Gemarkung Unterschleißheim liegen keine Auffüllungen vor und das anfallende Niederschlagswasser kann direkt über Rigolen versickert werden. Negative Auswirkungen auf das Grundwasser sind mit den vorgesehenen Maßnahmen nicht zu erwarten. Bei Nicht-Durchführung der Planung würde voraussichtlich die landwirtschaftliche Nutzung bzw. keine Nutzung fortgeführt. Anfallende Niederschläge würden weiterhin überwiegend verdunsten sowie im Boden versickern.

Schutzgut Luft:

Gemäß Landschaftsentwicklungskonzept des Regionalplans der Region München, Potenzialkarte Luft und Klima liegt das Planungsgebiet in einem Bereich mit hoher Wärmeausgleichsfunktion mit dem Ziel der Erhaltung der Nutzungsstruktur in Gebieten mit Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Im Landschaftsplan der Stadt wird die Wärmeausgleichsfunktion als hoch eingestuft. Freilandflächen produzieren aufgrund ihrer nächtlichen Auskühlung Kaltluft, die sich im Einzugsbereich von Siedlungsgebieten positiv auf deren Kaltluftzufuhr auswirken können. Die aktuelle Immissionsituation ist vor allem geprägt durch die Schadstoffemissionen der angrenzenden stark befahrenen Straßen. Hohe Konzentrationen von Luftschadstoffen findet man in der Regel im Verlauf der Fahrstreifen. Mit zunehmendem Abstand von den Fahrstreifen vermindern sie sich rasch. Mit Umsetzung der Planung werden zuvor offene Freiflächen mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion versiegelt. Im Vorfeld wurden daher im Rahmen einer Vorabschätzung die Auswirkungen einer geplanten Bebauung auf die Kaltluftentstehung bzw. auf die Unterbrechung der Frischluftbahnen untersucht. Bezogen auf die Kaltluflhöhe führt die geplante Überbauung der Flächen zu einer geringfügigen Reduzierung der Kaltluftströme auf 3 – 4 m Höhe. Eine Veränderung der Luftströme ist nicht feststellbar. Im betreffenden Bereich kommt es zu einer Zunahme des Luftstroms in vorherrschende südwestliche Richtung. Mit Bezug auf die bauliche Nutzung des Areals ergibt sich für die benachbarten Nutzgebiete (Sportpark, Siedlungsbereich nördlich des Münchner-Rings) eine Abnahme der Kaltluflhöhe um ca. 2 m. Die Überbauung der Flächen führt zu einer Reduzierung des Betrags und der Richtung der Fließgeschwindigkeit der Kaltluftströme. Eine Veränderung bzw. Unterbrechung der Luftströme von den freien Feldern in das Siedlungsgebiet sind nicht feststellbar. Das Volumen der Kaltluftströme reduziert sich ebenfalls geringfügig. Als Fazit wird festgestellt, dass sowohl für die Kaltluftbildung als auch deren Eintrag in das Siedlungsgebiet im Vergleich nur geringfügige Veränderungen zu verzeichnen sind. Trotz dieser Veränderungen im Bereich der Kaltluftbildung und -strömung, die sich auf die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in bebautem Siedlungsraum zurückführen lässt, kann nicht von einer klimatisch planungsrelevanten Verschlechterung der Situation ausgegangen werden. Eine Anbindung des Außenraums an das Siedlungsinnere ist über den Erhalt und die Entwicklung der östlich gelegenen Grünflächen (Teil-Biotopfläche, Sportanlagen) weiterhin gegeben. Projektbedingte Erhöhungen der Immissionsbelastung sind durch Zunahme der Verkehrsbewegungen im lokalen Umfeld zu erwarten. Hier bestehen allerdings Vorbelastungen durch die bereits bestehenden angrenzenden Straßen sowie die Gewerbe im Umfeld. Die entstehenden Gebäude beeinflussen die Durchlüftung des Planungsgebietes und der angrenzenden Bereiche. Eine gute Durchströmung und Durchlüftung des Gebietes sind allerdings auch weiterhin anzunehmen. In dicht bebauten Bereichen kommt es allerdings im Vergleich zum unbebauten Zustand zu geringeren Windgeschwindigkeiten. Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die aktuelle Nutzung mit den damit verbundenen positiven Auswirkungen bzgl. einer Kaltluftentstehung fortgeführt. Aufgrund einer prognostizierten Abnahme der spezifischen Fahrzeugemissionen ist davon auszugehen, dass die

Stadt Unterschleißheim:

Zusammenfassende Erklärung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“

Immissionsbelastung für den Prognose-Nullfall gegenüber dem Istzustand leicht zurückgehen würde.

Schutzgut Klima:

Das Planungsgebiet liegt klimatisch im Übergangsbereich zwischen dem niederbayerischen Hügelland und dem Oberbayerischen Alpenvorland in einer Höhe von ca. 480 m üNN. Die klimatischen Verhältnisse werden vorwiegend von atlantischen Luftmassen aus westlichen und südwestlichen Richtungen geprägt. Daneben spielen auch kontinentale Luftmassen aus östlichen Richtungen sowie der westöstlich verlaufende Querriegel der Alpen mit seiner Stau- und Föhnwirkung eine Rolle. Aktuell ergeben sich positive Wirkungen auf das Kleinklima (klimaökologische Ausgleichsfunktion) durch die bestehenden unversiegelten Freiflächen. Diese Flächen stehen für Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung. Wie zuvor erwähnt liegt das Planungsgebiet in einem Bereich mit hoher Wärmeausgleichsfunktion mit Bedeutung für die Kaltluftentstehung.

Lokales Klima: Durch die mit der Umnutzung einhergehende Änderung der Oberflächeneigenschaften (Versiegelung, Bebauung usw.) ergeben sich allenfalls Auswirkungen auf das lokale Klima. So ändert sich u.a. der Wärme- und Feuchtehaushalt der überplanten Fläche. Durch die mit der baulichen Entwicklung verbundenen Flächenversiegelungen geht die temperatursausgleichende Wirkung der ehemals offenen Feldfluren verloren. Gebäude beeinflussen die Durchlüftung des Planungsgebietes und der angrenzenden Bereiche (siehe Schutzgut Luft). Die geplanten Grünflächen und Sportanlagen sowie die erhaltene Biotopfläche (ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) können im Bereich offener, unversiegelter Flächen ausgleichend wirken und auch weiterhin zur Entstehung von Kaltluft beitragen. Im Rahmen der Bebauungsplanung festgesetzte Baumpflanzungen können einen positiven Beitrag bzgl. einer Regulierung des lokalen Klimas durch Frischluftentstehung und Reduzierung der Aufheizung in den Sommermonaten durch Schattenwurf leisten. Im Bauvollzug kann bei Flachdächern über eine mindestens extensive Dachbegrünung der Regenwasserrückhalt erhöht werden, was sich positiv auf das lokale Klima auswirkt.

Globales Klima: Bei den Auswirkungen auf das globale Klima sind vor allem Veränderungen von Böden und Vegetation zu betrachten. Eine besondere Relevanz haben dabei Flächen mit einer hohen Klimaschutzfunktion, also Wälder sowie generell Moorböden und feuchte bis nasse Mineralböden (Böden mit gleichzeitig hohem Grundwasserstand, typischerweise Gleye oder Pseudogleye). Im Planungsgebiet kommen keine Böden mit besonders hochwertigen Funktionsausprägungen und klimaschutzrelevanter Bodenfunktion vor. Ebenfalls kommen keine besonders hochwertigen Funktionsausprägungen von Vegetationskomplexen oder Biotopen (z.B. Wälder, Gehölzbestände, Feucht- und Nassgrünland) vor, bzw. werden Gehölzbestände möglichst erhalten. In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass mit der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen, die sich über die naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung ergeben, positive Effekte auch im Sinne des Klimaschutzes entstehen. Außerdem wirken sich die mit der Umsetzung der Planung entstehenden Grünflächen, unter anderem durch umgesetzte Baumpflanzungen positiv aus. Verkehrsbedingte Emissionen entstehen durch den zusätzlichen Verkehr der geplanten Straßen. Unvermeidbar ist nach aktuellem Stand der Technik der Ausstoß des klimawirksamen Gases Kohlen(stoff)dioxid (CO₂) sowie in geringen Mengen Lachgas (N₂O), und Methan (CH₄). Durch den Einsatz

Stadt Unterschleißheim:

Zusammenfassende Erklärung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“

moderner und energieeffizienter Verbrennungstechnik bei Fahrzeugen und der Förderung von E-Mobilität bestehen bereits wirksame Lenkungsmechanismen, welche die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Klima durch Freisetzung von Treibhausgasen bei der Benutzung der Straße in den kommenden Jahren weiter reduzieren werden. Damit wird der CO₂-Ausstoß durch den Verkehr sukzessive entsprechend der zukünftigen technischen Entwicklung weiter sinken. Klimaschädliche Emissionen entstehen bei der Herstellung von Baustoffen für die künftigen Gebäude in der Bauwirtschaft.

Die landwirtschaftliche Nutzung im Westteil des Planungsgebietes würde voraussichtlich fortgesetzt. Die temperatúrausgleichende Wirkung der offenen Feldfluren sowie der Brach- bzw. Sukzessionsfläche bliebe bestehen.

Schutzgut Landschaft:

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Münchner Schotterebene, einem weitgehenden Landschaftsraum. Das Landschaftsbild ist in hohem Maß durch Bebauung geprägt. Mit zunehmender Entfernung von München nimmt der Bebauungsgrad nach Norden hin ab, verdichtet sich allerdings im Umfeld von Ober- und Unterschleißheim wieder. Außerhalb der Bebauung prägen landwirtschaftliche Flächen das Landschaftsbild, südlich von Unterschleißheim das Berglholz sowie das Schweizerholz. Das Planungsgebiet selbst ist im südlichen Bereich bis auf wenige einzelne Häuser, die sich entlang der Kreuzstraße befinden unbebaut. Die Gebäude sowie ein Lagerplatz sind über Baum- und Gehölzbestände gut eingegrünt. Der Raum wird geprägt durch die brachliegenden, teilweise in die Gehölzsukzession übergehenden offenen Flächen sowie die landwirtschaftliche Nutzung. Im Bereich der Brachflächen fällt dem Betrachter besonders die alte einzeln stehende alte Weide ins Auge. Im Norden befinden sich bestehende Sportanlagen des SV Lohhof mit Clubhaus, die über die vorhandenen Gehölzbestände ebenfalls gut in das Landschaftsbild eingebunden sind. Im Westen schließt das Wohngebiet Lohhof Süd an, eine meist zweigeschossiger Einfamilienhausbebauung, die über die vorhandenen Grünstrukturen in den Gärten eingegrünt wird. Die östlich gelegenen Gewerbebetriebe mit bis zu dreigeschossigen Gebäuden sind nur gering eingegrünt und treten im Ortsbild eher negativ in Erscheinung. Im Gegensatz hierzu wird das südlich der Kreuzstraße gelegene Gewerbegebiet durch einen dichten Baumbestand gut eingegrünt und ist dadurch nicht einsehbar. Durch die Ausweisung von Bauflächen wird eine bestehende Baulücke geschlossen. Durch die Neubebauung verändert sich das Ortsbild nördlich der Kreuzstraße. Da das Planungsgebiet allerdings von bebauten Flächen umgeben ist, wird sich die entstehende Bebauung nicht negativ auf das großräumige Landschaftsbild auswirken. Über die Ausweisung von Grünflächen sowie der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am östlichen und nördlichen Rand entsteht ein Grünkorridor, der sich von Süden Richtung Nordwesten zu den dort bestehenden Sport- und Spielflächen zieht und eine Verbindung bestehender Grünstrukturen darstellt. Temporäre Störungen ergeben sich aus Baustellenbetrieb und -verkehr. Bei Nicht-Durchführung der Planung würde voraussichtlich die intensive landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt und die Brachfläche würde voraussichtlich in Sukzession übergehen. Ortsbildprägend wären die dadurch entstehenden Grünstrukturen.

Schutzgut Klimaschutz (Energie):

Das Planungsgebiet besteht vorwiegend aus einer ruderalen Sukzessionsfläche, einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und Feldgehölzen. Einige wenige Bestandsgebäude befinden sich im südlichen Teil des Areals an der

Stadt Unterschleißheim:

Zusammenfassende Erklärung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“

Kreuzstraße. Daher besteht aktuell ein nur niedriger Energiebedarf. Zur Deckung des Elektrizitätsbedarfs kann im Rahmen der Bebauungsplanung ermöglicht werden, dass Dachflächen für Photovoltaik-Anlagen genutzt werden können. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen wird eine Ansiedlung von Einzelhandel ermöglicht. Zusammen mit dem ausgewiesenen Netz an örtlichen und überörtlichen Fuß- und Radwegeverbindungen sowie den potenziellen Routen für Radschnellwege kann die Nutzung energieverbrauchender Verkehrsmittel reduziert werden. Eine geplante Bushaltestelle ermöglicht auf kurzem Weg die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs. Der Bus bietet Anbindung zur U-Bahn-Station Garching-Hochbrück und den Business-Campus Unterschleißheim. Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die aktuelle Nutzung voraussichtlich fortgeführt. Ein Energieversorgungsbedarf bestünde nur in geringem Umfang (Bestandsgebäude).

Umweltbelange Abfälle und Wasser:

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich aktuell überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ruderalen Sukzessionsflächen. Es besteht nur ein geringer Bedarf der Abwasser- und Abfallentsorgung im Bereich der wenigen Bestandsgebäude im Süden des Gebiets. Die Entsorgung von Abfällen im künftigen Stadtteil kann über den Landkreis München und seine Betriebe bzw. beauftragte Unternehmen geregelt werden. Etwaige abfallrechtliche Belange werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Die Abwasserentsorgung wird über den Abwasserzweckverbandes Unterschleißheim, Eching, Neufahrn geregelt. Die mechanisch-biologische Kläranlage befindet sich bei Grüneck. Entsprechend ist die Abwasserentsorgung gesichert. Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die überwiegend landwirtschaftliche Nutzung voraussichtlich fortgeführt, mit einem geringen Bedarf der Abfall- bzw. Abwasserentsorgung.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler. Aufgrund des hohen Anteils an Auffüllungen sind voraussichtlich keine Bodendenkmale im Planungsgebiet zu erwarten. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die aktuelle Nutzung fortgeführt und eine eventuelle Archivfunktion des Bodens bzgl. Zeit- und Naturgeschichte bestehen bleiben.

Risikoabschätzung im Falle von Unfällen und Katastrophen:

Im Rahmen der Risikoabschätzung werden sowohl vorhabenexterne Ereignisse berücksichtigt, als auch Ereignisse, die vom Vorhaben selbst hervorgerufen werden können. Insgesamt betrachtet ist kein erhöhtes Risiko gegenüber Unfällen oder Katastrophen erkennbar. Das Vorhaben liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie Gebieten eines Extremhochwasserereignisses (HQ-extrem). Unterschleißheim liegt außerhalb einer Erdbebenzone. Vom Vorhaben selbst sind ebenfalls keine ausgehenden Risiken zu erwarten und absehbar.

Stadt Unterschleißheim:

Zusammenfassende Erklärung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit), § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung), § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) gingen Stellungnahmen mit Einwänden, Anregungen oder Hinweisen von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein:

Landratsamt München, Landratsamt München Fachbereich Immissionsschutz, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abwasserzweckverband, Stadt Garching, Handelskammer, Industrie- und Handelskammer, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Regierung von Oberbayern, Gemeinde Hebertshausen, Bayernets, Gemeinde Eching, Landeshauptstadt München, Deutsche Post, Vodafone, Beyond Limits und Ngn-Fibernetzwerk.

Das Landratsamt München wies darauf hin, dass in der Legende die Zweckbestimmung „Polizei“ bei der Erläuterung der Fläche für den Gemeinbedarf zu ergänzen sei.

Zudem wurde mitgeteilt, dass die dargestellte Grünfläche als „allgemeine Grünfläche“ bezeichnet wurde. Nach § 5 Abs. 2 BauGB können im Flächennutzungsplan „Grünflächen“ dargestellt werden. Unter diese Darstellungsmöglichkeit fallen sowohl öffentliche als auch private Grünflächen. Die Bezeichnung als „allgemeine“ Grünfläche sei im Bauplanungsrecht nicht vorgesehen. Im Flächennutzungsplan sei es möglich, die Grünflächen als öffentlich oder privat zu bestimmen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Ausführungen in der Begründung (Seite 4, Ziff. 1) sich u. E. auf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beziehen, die dem Landratsamt derzeit zur Genehmigung vorliegt (der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht im Plangebiet keine Fläche für die Landwirtschaft vor). Die Ausführungen und die Abbildung seien diesbezüglich zu überprüfen und müssten an den aktuellen Verfahrensstand angepasst werden.

Es wurde angemerkt, dass es sich nach Auskunft der Stadt um die 51. Flächennutzungsplanänderung handelt, was in den Planunterlagen und der Begründung berücksichtigt werden muss.

Die Anmerkung zum Verfahrensstand wurde zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde überprüft und dem aktuellen Verfahrensstand angepasst.

Der Anregung wurde gefolgt und die Anpassung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB vorgenommen, sodass die Grünflächen als öffentlich oder private Grünflächen bezeichnet wird.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, die Fläche wurde überplant und ist nun eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben“.

Das Landratsamt München Fachbereich Immissionsschutz hat angemerkt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen seien. Bei raumbedeutsamen Planungen wie im vorliegenden Fall seien nach den Anforderungen des § 50 BImSchG die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (..) soweit wie

Stadt Unterschleißheim:

Zusammenfassende Erklärung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“

möglich vermieden werden sollten. Nahezu das gesamte Plangebiet sei einer zum Teil erheblichen Immissionsbelastung durch die umliegenden Verkehrswege aber auch bestehende gewerbliche Nutzungen ausgesetzt. Darüber hinaus würden durch die Planung weitere, potenzielle Konfliktherde geschaffen: Durchgangsstraße – schutzbedürftige Nutzung (Wohnen, Pflege), Sportanlagen – Pflege, Gewerbe – Wohnen.

Schon auf Ebene des Flächennutzungsplanes müssten Wege aufgezeigt werden, wie schädliche Umwelteinwirkungen sicher vermieden werden. Das alleinige Abstellen auf passive Schallschutzmaßnahmen entspräche zum einen nicht dem Vorsorgegebot der Bauleitplanung (Priorisierung von Konfliktvermeidung und aktiven Maßnahmen), zum anderen seien passive Maßnahmen bei einzelnen Lärmarten (Gewerbe, Sport) rechtlich nicht möglich.

Daher empfehlen sie die Gestaltung des Plangebiets in kritischen Bereichen zu überdenken und erforderlichenfalls dahingehend abzuändern, dass Konflikte sowohl innerhalb des Plangebietes, als auch über die plangrenzen hinaus erst gar nicht entstehen.

Die Konflikte und deren Lösung seien sowohl in der Begründung als auch im noch zu erstellenden Umweltbericht aufzuzeigen.

Die Anmerkungen wurden zur Kenntnis genommen. Sofern durch den Flächennutzungsplan keine gravierenden Konflikte geschaffen oder ungelöst bleiben, kann eine Konfliktlösung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen, was in diesem Fall getan wird.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wies in Bezug auf die Landwirtschaft darauf hin, dass durch die Umsetzung des Bauprojektes eine landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren gehe. Somit sollte der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzflächen beachtet werden, um eine vielfältig strukturierte und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft für die regionale Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen zu erhalten, zu unterstützen und weiterzuentwickeln.

Im Bereich Forsten wurde angemerkt, dass Teilflächen des Flurstück 1088/11 und der Flurnummer 1127/1 Wald im Sinne des Art 2 Bayerisches Waldgesetz auch im Flächennutzungsplan seien diese Flächen als Wald festgesetzt. Im vorliegenden Bebauungsplan seien diese Flächen als Flächen mit Bindung für Bepflanzung festgesetzt. Diese Festsetzung komme einer Rodung im Sinne des Art. 9 Abs. 2 i.V. mit dem Art. 9 Abs. 8 BayWaldG gleich. Da damit eine andere Bodennutzungsart festgelegt wird. Gemäß Art. 9 abs. 2 bedarf die Rodung der Erlaubnis. Zum Erhalt der Waldflächen sind im Bebauungsplan die Waldflächen, wie auch im Flächennutzungsplan mit der Signatur Wald festzusetzen.

Der Vorschlag wurde umgesetzt und die Fläche als Wald festgesetzt.

Der Abwasserzweckverband wies darauf hin, dass auf den Unterlagen von der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes steht, in der Bekanntmachung und den Anschreiben jedoch von der 51. Änderung die Rede sei.

Der Hinweis zum Verfahrensstand und zur Nummerierung des Bebauungsplans wurde berücksichtigt und im kommenden Verfahrensschritt korrigiert.

Die Stadt Garching gab an, dass aus Sicht der Verwaltung eine Berührung von Belangen der Stadt Garching möglich sei, da südöstlich auf der Gemarkung Garching eine Weiterentwicklung des Betriebes innerhalb des Sondergebietes „Fläche für Abfallentsorgung“ vorgesehen ist. Um städtebauliche Auswirkungen

Stadt Unterschleißheim:

Zusammenfassende Erklärung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“

zu vermeiden, wurde eine Abstimmung mit der Stadt Unterschleißheim als sinnvoll erachtet. Eine weitere Beteiligung am Verfahren wurde erbeten.

Der Bitte wurde nachgegeben und die Stadt Garching weiterhin im Rahmen der Beteiligung der öffentlichen Träger am Verfahren beteiligt.

Die Handelskammer wies darauf hin, dass sich angrenzend an das Plangebiet gewerbliche Nutzungen sowie Handwerksbetriebe befänden. Es bleibe zu gewährleisten, dass für die angrenzenden Betriebe, die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf sicherstellt, sondern auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen umfasst. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von dem Betrieb ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des dazugehörigen Betriebsverkehrs.

Die Anmerkung wurde zur Kenntnis genommen. Das Anliegen wurde im beauftragten Schallschutzgutachten berücksichtigt.

Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer seien keine städtebaulichen Einwendungen oder Hemmnisse zu erkennen, die gegen das Planvorhaben sprächen. Es sei nachvollziehbar, dass mit diesem Vorhaben u. a. der großen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Rechnung getragen werden soll. Daher bestehe Einverständnis mit dem Planvorhaben, sofern durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets i. S. d. § 4 BauNVO keine Einschränkungen für die angrenzenden Betriebe zu erwarten seien. Es müsse daher gewährleistet sein, dass diese bei der Umsetzung des Planvorhabens nicht bei der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit sowie ihrer Entwicklung eingeschränkt werden.

Eine Einschränkung der gewerblichen Tätigkeit und der Entwicklung der angrenzenden Betriebe ist nicht beabsichtigt. Dies wurde berücksichtigt.

Das Bayrische Landesamt für Denkmalpflege betonte, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Die Anmerkung wurde zur Kenntnis genommen und wurde in die Hinweise des Bebauungsplans 162 aufgenommen.

Die Regierung von Oberbayern hat die Planung aus landesplanerischer Sicht als raumverträglich bewertet, jedoch um weitere Abstimmung mit den Fachbehörden zu den Belangen des Naturschutzes gebeten.

Die Stellungnahme der Regierung wurde zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung mit den entsprechenden Behörden erfolgte.

Beteiligt wurden weitere Träger der öffentlichen Belange. Es gingen zwar Stellungnahmen ein, aber wurden keine Einwände erhoben: Gemeinde Hebertshausen, Bayernets, Gemeinde Eching, Landeshauptstadt München, Deutsche Post, Vodafone, Beyond Limits und Ngn-Fibernetzwerk .

Öffentlichkeit:

Zudem gingen aus der Öffentlichkeit inhaltlich zusammengefasst folgende Stellungnahmen zur ersten Flächennutzungsplanänderung ein:

1. Erhöhung des Verkehrsaufkommens sowie damit verbundene Emissionen durch die Umsetzung der Planung.

Stadt Unterschleißheim:

Zusammenfassende Erklärung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“

2. Ablehnung der Planung aufgrund von Eigentumsverhältnissen.
3. Stellungnahmen zu Aspekten, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgewogen werden, jedoch zum Flächennutzungsplanverfahren abgegeben wurden.

Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans liegt aufgrund der gesetzlich garantierten Planungshoheit im Ermessen der Kommunen. Entstehende Konflikte wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gelöst und die entsprechenden Belange abgewogen.

4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Unterschleißheim liegt im Einzugsgebiet und Verdichtungsraum der LH München mit einem hohen Bedarf an Wohnraum unter anderem auch an Wohnformen wie betreutem Wohnen und Altenheimen. Im Rahmen der Flächennutzungsplan Gesamtfortschreibung hat eine Prüfung unterschiedlicher Standorte stattgefunden. Hier- bei erwies sich das Planungsgebiet unter anderem aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit und Involviertheit eines Investors als besonders geeignet.

Darüber hinaus kann mit Umsetzung der Planung an diesem Standort die verkehrliche Situation im Bereich Lohhof-Süd verbessert werden. Im Rahmen der Erschließung des neuen Baugebiets kann eine Umgehungsstraße realisiert werden, die die bestehende Siedlung vom Durchgangsverkehr entlastet.

Die Flächennutzungsplanung legt besonderen Wert auf einen Teilerhalt der bestehenden, naturschutzfachlich wertvollen Biotopfläche. Die interne Erschließung wurde geprüft und ist aufgrund von verkehrsrechtlichen Aspekten anderweitig nicht sinnvoll zu gestalten.

Stadt Unterschleißheim:

Zusammenfassende Erklärung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“

Unterschleißheim, den 27. SEP. 2023

Christoph Böck
Christoph Böck
Erster Bürgermeister

