


Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim
47. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Verlagerung des Umspannwerkes nördlich der BAB 92“

Vorbemerkung

Die Stadt Unterschleißheim verfügt über einen von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 04.01.1993 genehmigten Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet, der in der Fassung vom 03.06.1991 am 23.02.1993 öffentlich bekannt gemacht wurde.

In seiner Sitzung am 28.06.2018 befasste sich der Stadtrat mit einer Projektvorlage zur Verlagerung des Umspannwerkes der Bayernwerk AG im Bereich Furtweg-.A.- Danzer-Weg auf Fl.-St. Nr. 1176/0 in unmittelbarer Nähe des Unterschleißheimer Sees und beschloss, die 47. Änderung des Flächennutzungsplans mit dieser Zielsetzung aufzustellen.



 Planungsgebiet

Die Fläche befindet sich im Außenbereich. Sie ist somit nach § 35 Baugesetzbuch grundsätzlich für die Situierung von Versorgungsanlagen (Elektrizität) geeignet. In solchen Lagen, für die nur im Einzelfall solche Einrichtungen zulässig sind, dürfen Versorgungseinrichtungen errichtet werden, wenn sie öffentlichen Belangen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Das geplante Umspannwerk erfüllt den baurechtlichen Tatbestand der Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch. Sie dient der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität für ganz Unterschleißheim und Teile der Stadt Garching.

Die Errichtung des Umspannwerks auf obengenanntem Flurstück stellt gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange dar, da das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den Darstellungen des Landschaftsplans widerspricht. Derzeit wird die Fläche im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Fläche für die Aufforstung dargestellt. Aufgrund der Anlagengröße und Funktion berührt sie sowohl private als auch öffentliche Belange.

Die im Zuge der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitete Ausweisung dieser Fläche als Fläche für Sportanlagen "Wasserski" wird aufgegeben. Der Aufstellungsbeschluss ist aufzuheben.

Darüber hinaus hat sich die Stadt Unterschleißheim dafür ausgesprochen, im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Teile dieser Fläche für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage in Autobahnnähe bereit zu stellen. Dafür ist eine Untersuchung des Büros Gebhard-Konzepte vorausgegangen, welche auch in den aktualisierten neuen Landschaftsplan Eingang fand.

Die Stadt Unterschleißheim kommt diesem besonderen Abstimmungsbedarf nach, indem sie für die Anlage eine Änderung des Flächennutzungsplanes vornimmt. Der Grundstücks- und Bauausschuss hat den Aufstellungsbeschluss am 28.06.2018 gefasst. Die Billigung des Entwurfs ist vom Grundstücks- und Bauausschuss am 17.09.2018 gefasst worden.

Das neue Planungsgebiet umfasst die Flurstücke Nr. 1176/0 und ist ca. 3,9 ha groß. Im Nordwesten grenzt es an das Erholungsgebiet Unterschleißheimer See und weitere Landwirtschaftsflächen. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Fluren, während im Süden die Trasse der Bundesautobahn 92 die Grenze des Planungsgebietes darstellt. Die Erschließung des Geländes erfolgt über den bis zum Parkplatz ausgebauten, danach jedoch unbefestigten Kiesweg (Fl.-St. Nr. 1234).

1. Ursprüngliche planungsrechtliche Situation

1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Aufforstung bzw. Forstwirtschaft ausgewiesen. Im Zuge der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes ist diese Zielsetzung zugunsten einer Fläche für die Landwirtschaft aufgegeben worden. 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 und werden landwirtschaftlich genutzt.

Ein Bebauungsplan für das angrenzende Erholungsgebiet „Unterschleißheimer See“ und den dazugehörigen Parkplatz befindet sich seit Mitte der 70er Jahre in Aufstellung, wurde jedoch nicht in Kraft gesetzt.

1.2. Übergeordnete Planungen und städtebauliche Grundsätze

Die Stadt Unterschleißheim ist Teil des Mittelzentrums Neufahrn/Eching/Unterschleißheim im Stadt- und Umlandbereich München. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (2017) sollen Mittelzentren 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 Elektrizitätsversorgung soll nach Bedarf ausgebaut werden.

Die derzeitige Lage des bestehenden Umspannwerkes wird mit der Grundstückverfügbarkeit und der guten Erreichbarkeit, sowie der Historie der städtebaulichen Entwicklung begründet. Da am bestehenden Standort bereits im Umfeld Wohngebiete und ein geschlossenes städtebauliches Gefüge heranrücken, kommt der Verlagerung des Umspannwerkes die Bedeutung einer langfristigen Sicherung der Versorgung zu. Somit entspricht die Planung den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

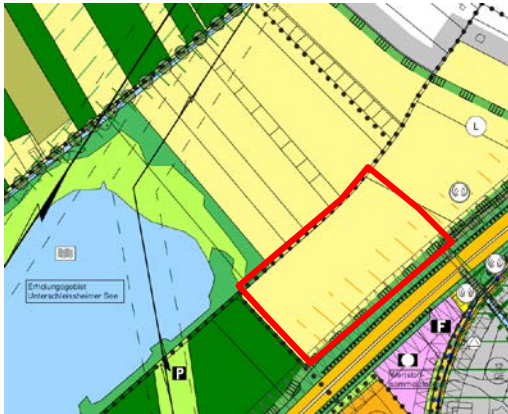
Das neue Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Dachauer Moos“ im Bereich der Gemeinden Ober- und Unterschleißheim aus dem Jahr 1981. Für die Umsetzung der Planung ist eine Befreiung des Areals von den Verboten der Verordnung erforderlich. Dies wird parallel zur Flächennutzungsplanänderung von der Stadt Unterschleißheim beim Landratsamt München beantragt. Ferner ist nach Auskunft der Landesplanungsbehörde eine Tekturänderung der planfestgestellten Trasse der Freileitungen erforderlich. Diese soll in Abstimmung mit dem Betreiber bzw. Vorhabenträger parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes bei der zuständigen Behörde beantragt werden.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan in der Fassung vom 03.06.1991 stellt die Fläche als Aufforstungsfläche dar. Diese Darstellung ist aus den Maßgaben des integrierten Landschaftsplanes abgeleitet, welche eine bewaldete Pufferzone zwischen der Bundesautobahn und dem Unterschleißheimer See vorgesehen hat. Das betreffende Grundstück wurde mit dem Nachbargrundstück als zusammenhängende Waldfläche ausgewiesen. Ihrer Funktion nach, sollten die im südlichen Bereich liegenden Waldbestände ergänzt und so einen Grünzug entlang der Bundesautobahn bilden. Diese Zielsetzung konnte bisher nicht umgesetzt werden. Das Nachbargrundstück befindet sich im privaten Besitz.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt von dieser Zielsetzung Abstand genommen. Die Fläche wird als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Im südlichen Randbereich, unmittelbar an der Autobahntrasse sind Potenzialstandorte für die Errichtung von Photovoltaikanlagen in den Plan aufgenommen. Diese sind aufgrund der Maßgaben der Vergütungsverordnung (110 m - Regelung) und ihrer vergleichsweise geringeren landschaftlichen Reiz, für die Errichtung solcher Anlagen prädestiniert.



Rechtsverbindlicher
Flächennutzungsplan
in der Fassung vom
03.06.1991



Entwurf des neuen
Flächennutzungsplanes
in der Fassung vom
19.12.2017

2. Anlass und Ziel der Planung

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

Der Standort des Umspannwerks liegt in einem Bereich, der keine besondere Natur- und landschaftliche Ausstattung aufweist. Er ist durch den Betrieb der Bundesautobahn und durch die intensive Erholungsnutzung am Unterschleißheimer See vorbelastet. Hinsichtlich der Natur- und Landschaftsschutzbelange wird im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt. Das geplante Vorhaben bietet die Chance, die Versorgung der Stadt Unterschleißheim mit Elektrizität langfristig zu versorgen.

Da die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans (Fläche für Aufforstung) 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 Aufforstung bzw. für die Forstwirtschaft dargestellt. Das Grundstück wird weiterhin landwirtschaftlich betrieben.

4. Änderung

4.1 Umwidmung einer Fläche für Aufforstung bzw. für die Forstwirtschaft in Fläche für Versorgungseinrichtungen - Elektrizität. Die Fläche wird an der nördlichen und östlichen Grenze mit einer Grünfläche für Begrünung umrandet.

Begründung:

Mit dieser Planung kommt die Stadt Unterschleißheim ihrer Fürsorgepflicht nach, Einrichtungen der Versorgung zu sichern. Die Grünflächen sollen ein Einfügen in die Landschaft ermöglichen und den Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entgegenwirken. Die Stromversorgung erfolgt bislang größtenteils über das Leitungsnetz der Bayernwerke AG. Diese betreibt am Furtweg das einzige Umspannwerk. Eine Verlagerung des Umspannwerkes wird die Versorgung der Stadt langfristig sichern und die Bevölkerung im Umfeld nicht mehr belasten. Westlich der Autobahn durchqueren von Nord nach Süd drei 110-kV-Stromleitungen das Stadtgebiet, welche im Bereich des Unterschleißheimer Sees zu zwei Leitungen zusammenlaufen.

Planungen und Maßnahmen zum Neubau oder Ersatzneubau von Freileitungen sollen energiewirtschaftlich tragfähig unter besonderer Berücksichtigung der Wohnumfeldqualität

der betroffenen Bevölkerung sowie der Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen Kommunen (z.B. für Bau-, Gewerbe- und Erholungsgebiete) und der Belange des Orts- und Landschaftsbildes erfolgen. Beim Ersatzneubau von Freileitungen sollen nach Möglichkeiten Überspannungen von Siedlungsgebieten ausgeschlossen werden. Die Änderung wird damit begründet, dass der Verlagerung des Umspannwerks einen Beitrag zur Lösung der im Raum stehenden Konflikte bei der technischen Ertüchtigung der Umspannanlagen darstelle. Die Verlagerung stelle hierbei die Notwendigkeit energiewirtschaftlich tragfähiger Lösungen nicht in Frage, verleihe aber den konkurrierenden Belangen der Bevölkerung sowie des Orts- und Landschaftsbildes ein besonderes Gewicht. Somit werde verhindert, dass zugunsten der energiewirtschaftlich einfachsten Lösung nicht alle Möglichkeiten zur Reduzierung der Belastungen der Wohnbevölkerung genutzt werden.

4.2 Darstellung von Potenzialflächen für Photovoltaikanlagen im südlichen Grenzbereich zur Autobahn gemäß den Darstellungen des neuen Flächennutzungsplanes (in Aufstellungsverfahren).

Begründung:

Die Stadt Unterschleißheim fördert die Erzeugung von Solarstrom auf ihrem Stadtgebiet. Wie bereits genannt, sind diese Förderung und der Ausbau der Photovoltaik in Unterschleißheim auch eine Maßnahme des Energienutzungsplanes. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden mögliche Flächen für Photovoltaik geprüft. Die geprüften Flächen in Lohhof-Süd und östlich der Autobahn sind aufgrund ihrer hohen Bodenqualität und aufgrund der Verschattung nicht für Photovoltaikanlagen geeignet. Die Fläche in Riedmoos liegt im Landschaftsschutzgebiet. Grundsätzlich kann man Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet wieder herausnehmen. Sollte eine Realisierung von Photovoltaikanlagen im Schutzgebiet angestrebt werden, sind diese Flächen genauer zu prüfen. Mögliche Flächen für die Erzeugung von Solarstrom befinden sich an beiden Seiten entlang der BAB 92. Die Photovoltaikanlagen sollten einen Abstand zur Autobahn von 110 m nicht übersteigen. Bei einer Realisierung von Photovoltaikanlagen innerhalb des Korridors müssen diese Flächen auf deren Eignung genauer untersucht werden. Potentielle Flächen für Photovoltaikanlagen entlang der Autobahn werden im Flächennutzungsplan als „Mögliche Flächen für Photovoltaik“ durch eine orange gestrichelte Fläche dargestellt.

Erschließung

Das Umspannwerk wird ausschließlich im Zuge des bestehenden Feldweges erschlossen.

Immissionsschutz

Hinsichtlich der Immissionsschutzproblematik wird davon ausgegangen, dass die Anlage keine Lärmeinwirkung auf besonders geschützte Bereiche haben wird. Eine Untersuchung zu den Auswirkungen in der näheren Umgebung soll Ansatzpunkte für weitere Maßgaben liefern.

Anbauverbotszone der Bundesautobahn A 92 – 40 m

Die Fläche wird im südlichen Bereich durch ein Anbauverbot aufgrund straßenrechtlicher Vorschriften der Bundesautobahn A 92 überlagert. Diese wird im Flächennutzungsplan dargestellt.

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 grundsätzlichen geringen Beeinträchtigung der landschaftlichen Bestandteile aus.

Im Umweltbericht können die Auswirkungen der Planung für den Boden als hoch eingestuft werden. Hierzu sind Vorkehrungen zum Ausgleich im Rahmen der Planung zu

berücksichtigen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild werden im Zuge des Umweltberichtes ermittelt werden. Keine erheblichen Auswirkungen sind für die Schutzgüter Erholung, Oberflächengewässer, Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholungssuchende) durch den Betrieb der Einrichtung können als nicht erheblich eingeschätzt werden. Es wird darauf verwiesen, dass die Erholungssuchenden mit gelegentlichen Emissionen (Staub, Gerüche) aus der Landwirtschaft rechnen müssen.

6. Alternativen

Anderweitige Standorte und Konzepte wurden im Rahmen der technischen Machbarkeit untersucht. Ein Standort in der Nähe der jetzigen Anlage konnte nicht gefunden werden. Ein Alternativstandort in der Nähe des heutigen Standorts wurde nördlich des A.- Danzer-Wegs auf seine Eignung untersucht. Zum einen wurde festgestellt, dass die Fläche zu klein wäre, um den Bedarf zu decken. Weitere Flächen mussten hierfür erworben werden, die sich nicht im städtischen Eigentum befinden. Ferner liegt unmittelbar westlich der untersuchten Fläche ein Anwesen (A.-Danzer-Weg N. 28), das zur Wohnnutzung dient. Eine Abschirmung dieses Anwesens gegen die Emissionen des Umspannwerks wäre nicht möglich. Zudem wären keine planerischen Maßnahmen umsetzbar, da sich noch kein Bebauungsplan in Aufstellung befindet und diese auch nicht geeignet wären, den privaten Schutzansprüche und den öffentlichen Belangen zu entsprechen.

Entwicklung des Umweltzustandes bei nicht Durchführung der Planung

Der räumliche Umgriff der 47. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Sollten das vorbereitende Bauleitplanverfahren nicht abgeschlossen werden, würden die Nutzung und das Orts- / Landschaftsbild in der heutigen Form weiterbestehen. Die geplante Nutzung als Landwirtschaftsfläche wäre weiterhin rechtswirksam. Am heutigen Standort des Umspannwerkes würde die Belastung der heranrückenden Wohnbebauung fortbestehen.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Bodennutzungskonzept der 47. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden dadurch, dass eine durch die Landwirtschaft geprägte Fläche, leicht zu erschließende Fläche in Autobahnnähe in Anspruch genommen wird.

In der weiteren Folge der 47. Änderung des Flächennutzungsplans sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch / Erholungsnutzung, Tiere und Pflanzen, Boden sowie Landschaftsbild in einem allenfalls gering erheblichen Umfang zu erwarten. Diese durch eine städtebauliche Planung beeinflussten Veränderungen der örtlichen Umweltqualität müssen mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert werden, dass nachhaltige Beeinträchtigungen von Menschen und Naturhaushalt möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden. Hierfür muss die nachfolgende Genehmigung entsprechende Regelungen, insbesondere in Form von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, treffen.

Ergebnis der Alternativprüfung

Die 47. Änderung des Flächennutzungsplans dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des bestehenden Umspannwerks aus einem bewohnten Umfeld zu schaffen. Ein Alternativstandort in der Nähe des geplanten Standorts konnte nicht positiv gefunden werden. Das neue Grundstück steht im Eigentum der Stadt, befindet sich in Autobahnnähe und gilt deshalb als vorbelastet. Zudem zeichnet es sich durch die Lage zum Leitungsnetz für die Verlegung der heutigen Strommasten derart geeignet, dass die Liegewiesen des Unterschleißheimer Sees in Zukunft frei von überspannten Leitungen sein werden. Zudem besitzt der Standort eine günstige Zufahrtsmöglichkeit für Lkw. Konflikte mit benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten. Ein anderer, in gleicher

Weise geeigneter Standort mit geringeren Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild steht nicht zur Verfügung.

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 Forstwirtschaft/Landwirtschaft	3,9	0,5
Umspannwerk	0	1,28
Grünfläche (Begrünung)	0	0,22
Potenzialfläche Photovoltaik	0	1,88
Ca. Gesamt	3,9	3,9
Ausgleichsfläche gem. § 1 a BauGB		Derzeit nicht bekannt

8. Ausgleichsflächen

Für den Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe werden Ausgleichsflächen ausgewiesen. Im Umweltbericht soll eine Bilanzierung der Eingriffsschwere und des Ausgleichsbedarfes durchgeführt werden.

Unterschleißheim, 17.09.2018

Christoph Böck
Erster Bürgermeister