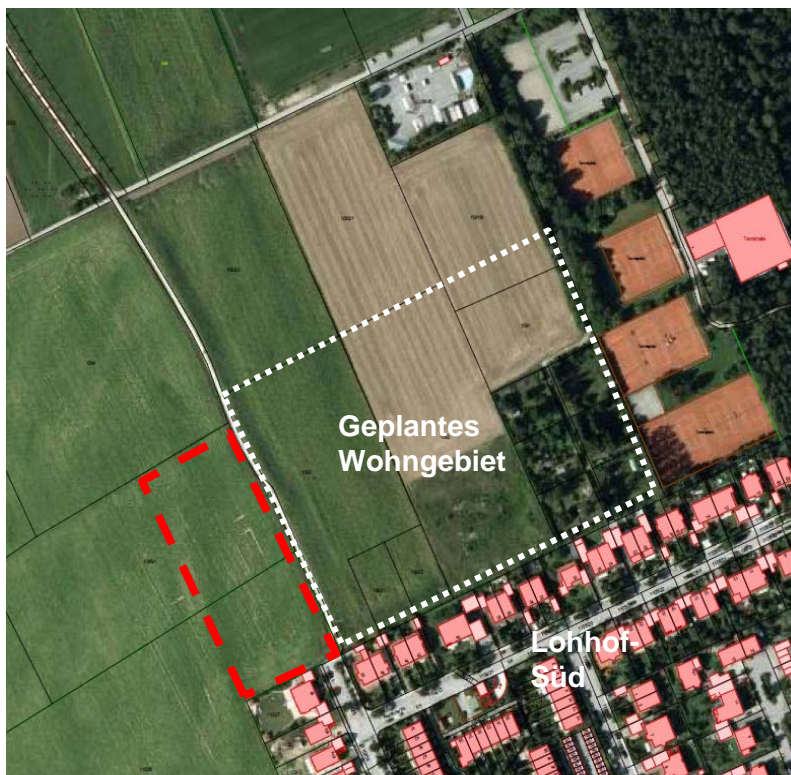



**Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim  
32. Änderung, des Flächennutzungsplanes  
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 141  
„Wohngebiet zwischen Sportpark und Neufahrner Straße“**

**Vorbemerkung**

Die Stadt Unterschleißheim verfügt über einen seit dem 02.12.2008 rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich „Sportplatz-West“. Im Flächennutzungsplan ist im nördlichen Bereich des Ortsteils Lohhof-Süd ein Allgemeines Wohngebiet (153/WA) dargestellt. In seiner Sitzung am 20.06.2010 beschloss der Stadtrat auf der Grundlage einer Studie zur baulichen Nutzung, in diesem Bereich die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes zu schaffen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde entlang der geplanten Erschließungsstraße als Fortsetzung der Echinger Straße eine Erweiterung des ursprünglich geplanten Wohnbaugebietes nach Westen vorgesehen. Somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Baugesetzbuch durchgeführt.



 Lage des neuen Planungsgebietes

## **1. Ursprüngliche planungsrechtliche Situation**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches**

Das Planungsgebiet umfasst gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes eine Fläche für die Landwirtschaft nördlich des bebauten Ortsteils Lohhof-Süd. Im Süden grenzt das Planungsgebiet an die Siedlung Lohhof-Süd, während im Osten der Weg als Fortsetzung der Echinger Straße die Grenze des Planungsgebietes darstellt. Im Westen schließen sich Flächen für die Landwirtschaft an.

### **1.2 Anlass der Planung und ursprüngliche planungsrechtliche Situation**

Wie bereits in der vorausgegangenen 24. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Teilbereich – Bekanntmachung der Genehmigung am 02.12.2008 -, wird die Darstellung einer städtebaulichen Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung am Ende der jetzt offenen Echinger Straße als Allgemeines Wohngebiet aufgenommen. Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Verlängerung der Echinger Straße vor, um die Erschließung des geplanten Wohngebietes sicher zu stellen.

Mit dieser Erweiterung wird ein geringfügiger Zuwachs an Wohneinheiten erfolgen, so dass eine Neubewertung der im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes anvisierten Ziele zur Bevölkerungsentwicklung nicht mehr durchgeführt werden muss. Mit gerade mal 7 zusätzlichen Wohneinheiten als Folge der aktuellen Flächennutzungsplanänderung sind keine Bevölkerungszuwächse zu erwarten. Die Verwaltung weist darauf hin, 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. Die neuen Baugebiete, die im Zuge des derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans ausgewiesen werden, werden durch diese Flächennutzungsplanänderung nicht in Frage gestellt.

Das Planungsgebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich von Schall- und Lichtemissionen aus dem Betrieb verschiedener vorhandener und geplanter Sportanlagen. Deshalb wird bei dieser Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Erstellung weiterer Schallschutzgutachten verzichtet.

## **2. Änderung**

### **2.1 Darstellung eines Allgemeinen Wohngebiets im nordwestlichen Bereich von Lohhof-Süd als Ortsabrundung, Ausweisung von Ausgleichsflächen und Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft als Grünfläche zur Sicherung der Erschließung und Gestaltung des Ortsrandbereiches**

Begründung:

Die Stadt Unterschleißheim folgt mit dieser Neuausweisung den Festsetzungen des dazugehörigen Bebauungsplanes Nr. 141 „Wohngebiet zwischen Sportpark und Neufahrner Straße, welcher westlich der geplanten Erschließungsstraße als Fortsetzung der Echinger Straße eine Erweiterung des Wohngebietes festsetzte.

#### **Hinweise:**

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

Die Versorgung des Baugebietes mit Frischwasser kann durch den Ausbau des bereits vorhandenen Leitungsnetzes des Wasserwerks Unterschleißheim erfolgen. Die Versorgung mit Strom wird über das Netz der EON AG sichergestellt. Die Versorgung mit Erdgas kann durch die Erdgas Südbayern erfolgen. Die Abwasserbeseitigung wird durch den Anschluss an das Kanalisationsnetz des Abwasserzweckverbandes Unterschleißheim-Eching-Neufahrn gewährleistet.

Im Rahmen der weiteren Planungen sollen die Belange der Deutschen Telekom Berücksichtigung finden. Bei der baulichen Umsetzung des Wohngebietes 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 von den künftigen Anwohnern 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 sicherzustellen. 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.

Im Bebauungsplanverfahren sind die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes zum Niederschlagswasser und zur 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.

### **Umweltbelange:**

Im Umweltbericht zum dazugehörigen Bebauungsplan wird hinsichtlich der Umweltbelange Folgendes aufgeführt:

Die Planung versucht den im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplanes eintretenden Beeinträchtigungen durch im Bebauungsplan festgesetzte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu begegnen. Dies geschieht im Wesentlichen durch folgende Maßnahmen:

### Naturhaushalt

Großzügige Durchgrünung des Baugebiets. Festsetzung versickerungsoffener Beläge und Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich der Gartengrundstücke. Festsetzung naturnaher Pflanzflächen am Ortsrand sowie entlang der Tennisanlage (Lärmschutzwall). Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird auf einer externen Fläche nördlich des Unterschleißheimer Sees erfolgen. Die Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt. Das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche ist ein Mischwaldbestand.

### Mensch, Immissionen

Gestaltung des Erschließungskonzeptes mit großzügiger Ausweisung verkehrsberuhigter Straßen. Gestaltung Quartier verbindender Fußwege zwischen den Gartengrundstücken. Überstellung der Parkplätze und Straßen mit Großgrün. Beschattung großer Teile der

Befestigungsflächen durch Baumpflanzungen. Schallschutzmaßnahmen zu den Tennisplätzen und zur Skateranlage.

### Landschaftsbild

Durch die Lage, die städtebauliche Konzeption und die an den Rändern festgesetzten Grünflächen entsteht ein organischer Ortsrand mit ruhiger Gebäudesilhouette. Blickbeziehungen zu das Landschaftsbild prägenden Elementen werden nicht gestört.

### Ergebnis:

Verbleibende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter können nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen in der Summe als mäßig bis gering bewertet werden.

### Schutzgut Bewertung der Umwelterheblichkeit

Arten und Lebensräume: mäßig

Boden: mäßig

Wasser: gering

Klima/ Luft: gering

Landschaftsbild, Erholung: gering

Mensch/Lärm :mäßig

Kultur- u. Sachgüter: gering.

### Auswirkungen der Planung

Mit Verwirklichung des Baugebietes entstehen im Wohngebiet max. 7 Einzelhäuser bzw. Wohneinheiten. Insgesamt ist demnach mit einem Zuwachs von ca. 7 Haushalten und einem Zuwachs von etwa 20 Einwohnern zu rechnen.

### 3. Flächenbilanz

	<b>Bestand</b>	<b>Änderung</b>
<b>Flächenbilanz</b>	in qm	in qm
Fläche für die Landwirtschaft	<b>8.400</b>	<b>0</b>
<b>Summe</b>	<b>8.400</b>	<b>0</b>
Grünfläche (Ortsrand)	0	1.900
Wohngebiet		6.500
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>8.400</b>
Ausgleichsfläche (§ 1a BauGB)		1.300
<b>Gesamtfläche</b>	<b>8.400</b>	<b>8.400</b>

Unterschleißheim, den 11.07.2011  
17.10.2011

Rolf Zeitler  
Erster Bürgermeister