

Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim  
25. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teil I  
„Dorfgebiet Am Weiher“

## 1. Ursprüngliche planungsrechtliche Situation

### 1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Außenbereich mit Schwerpunkt Landwirtschaft ausgewiesen. Das im Westen der Stadt Unterschleißheim liegende Planungsgebiet, unmittelbar östlich der BAB 92, gehört zum bisher unbeplanten Bereich. Analog zum Riedmoos stellt das Gebiet einen Ausläufer des Niedermoorgebietes, das als Dachauer Moos bezeichnet wird, dar. Nach der Trockenlegung des Riedmooses im 18. Jahrhundert entstanden landwirtschaftliche Nutzflächen, welche heute noch zum Teil intensiven Charakter aufweisen. Die Hauptsiedlungsbereiche befinden sich entlang des Landwirtschaftsweges „Am Weiher“. Das Gebiet zeigt das typische, für Dorfgebiete charakteristische Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen, auf. Zwischen den z. T. großen Höfen liegt die Wohnnutzung vorwiegend entlang des Weges. Die Bebauung ist nicht kontinuierlich, sondern weist Lücken auf.

Das Planungsgebiet besteht aus den bebauten und unbebauten Flächen, welche entlang des Weges „Am Weiher“ angesiedelt sind. Es umfasst eine Fläche von ca. 8,79 ha, welche bisher vollständig als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen ist.

Lageübersicht



 Lage des Planungsbereiches

## 1.2. Übergeordnete Planungen und städtebauliche Grundsätze

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

Das Planungsgebiet liegt im städtebaulichen Gefüge Unterschleißheims. Im bisher rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Unterschleißheim wird hinsichtlich einer städtebaulichen Zielsetzung bzw. Landschaftsbewertung nichts ausgeführt.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Unterschleißheim beabsichtigt, für den Bereich „Am Weiher“ planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich sichern sollen. Vor dem Hintergrund der erfolgten Kanalisation hat die Stadt den Anlass dieser Planung darin gesehen, für die künftige bauliche Entwicklung in diesem Bereich einen Bauleitplan aufzustellen und diesen für die Verwaltung und die dortigen Einwohner im Zuge eines Aufstellungs- und Änderungsverfahrens verbindlich zu machen. Im Vordergrund dieser Planung stehen Ordnungs- und Sicherungsmaßnahmen.

Da im rechtswirksamen Flächennutzungsplan das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist, wird mit dieser Änderung (Umwidmung in Dorfgebiet) der vorhandenen Siedlungsstruktur sowie auch der Nutzung eines Teiles der Freiflächen Rechnung getragen.

Zur Wahrung des Siedlungscharakters sollen die linearen, durchlässigen Strukturen, die durch die landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft vorgegeben sind, erhalten bleiben. Eine Verdichtung sollte sehr zurückhaltend und hauptsächlich westlich des Weges „Am Weiher“ erfolgen.

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

- Erhalt des bisherigen Ortsbildes als "Splittersiedlung", Vermeiden von Planungen, die der Siedlung einen geschlossenen, dorfähnlichen Charakter geben.
- Berücksichtigung aller Aspekte des Landschaftsschutzes und der Landschaftsgestaltung.
- Legalisierung der bisherigen, ungenehmigten Bauten dort, wo diese städtebaulich vertretbar und sinnvoll sind..
- Nur geringfügige Ausweitung der Baudichte, hauptsächlich als Lückenfüllung zwischen jeweils bestehenden Bauten.

Im Rahmen der weiteren Planung ist auf die Einhaltung einer Schutzzone für den Bach (Moosach) zu achten. Das Ziel zur Renaturierung des Bachverlaufs bleibt unberührt.

### Erschließung

#### Motorisierter Individualverkehr

Die Flächen sind über den Weg „Am Weiher“ und über den Furtweg an das städtische Gesamtnetz erschlossen. Im Zuge der weiteren Planung ist vorgesehen, diesen Weg als Ortsstraße auszubauen.

#### ÖPNV

Das Änderungsgebiet liegt am Rande des fußläufigen Einzugsgebietes der Buslinie 219 b, welche das Gewerbegebiet erschließt. Die Linie verkehrt montags bis freitags von ca. 5.30

bis 0.00 Uhr durchgängig im 20-Minuten-Takt. Samstags ist sowohl der Bedienungszeitraum als auch die Taktdichte reduziert.

### Immissionsschutz

Für das geplante Dorfgebiet bestehen Lärmschutzanlagen entlang der BAB 92. Diese wurden im Zuge einer städtischen Maßnahme auf eine Höhe von 6,5 m erhöht. Zum Schutz des Dorfgebietes sind passive Lärmschutzmaßnahmen an der westlichen Baugebietsgrenze dargestellt. Auf das Gutachten des Büros Müller-BBM (Stand: 16.04.2007 und 31.01.2008) wird verwiesen:

In Bezug auf die berechnete Verkehrsgeräuschbelastung durch die BAB A 92 innerhalb des geplanten MD-Gebietes bestehen prinzipiell folgende Schallschutzmaßnahmen:

- Situierung von Schlaf- und Kinderzimmern in schallabgewandten Gebäudebereichen durch entsprechende Grundrissorientierungen bzw. Einbau von Belüftungseinrichtungen.

#### Planungsbereich Nr. 4 - Baugebiet Nr. 40 – MD

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MD-Gebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) werden in der Tageszeit im Norden bis zu einer Tiefe von ca. 56 m (von der westlichen Baugebietsgrenze aus gesehen) und in der Nachtzeit im gesamten Baugebiet überschritten. In der Tageszeit treten Überschreitungen um bis zu 1 dB(A) und in der Nachtzeit um bis zu 7 dB(A) auf.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für MD-Gebiete von tagsüber 64 dB(A) wird im gesamten Planungsbereich eingehalten. In der Nachtzeit treten dagegen im Nordwesten Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes von nachts 54 dB(A) bis zu einer Tiefe von ca. 135 m im Norden bzw. 65m im Süden auf (von der westlichen Baugebietsgrenze aus gesehen). Der Immissionsgrenzwert wird in der Nachtzeit um bis zu 3 dB(A) überschritten.

#### Planungsbereich Nr. 4 - Baugebiet Nr. 40a – MD

Die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MD-Gebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) werden im gesamten Baugebiet überschritten. In der Tageszeit treten Überschreitungen um bis zu 6 dB(A) und in der Nachtzeit um bis zu 11 dB(A) auf.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für MD-Gebiete werden ebenfalls überschritten. In der Tageszeit treten Überschreitungen im Nordwesten bis zu einer Tiefe von ca. 20 m und in der Nachtzeit bis zu einer Tiefe von 155 m im Süden auf (von der nordwestlichen Baugebietsgrenze aus gesehen). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für MD-Gebiete werden in der Tageszeit um bis zu 2dB(A) und in der Nachtzeit um bis zu 7 dB(A) überschritten.

#### Planungsbereich Nr. 4 - Baugebiet Nr. 40b – MD

In der Tageszeit wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für MD-Gebiete im gesamten Baugebiet eingehalten. In der Nachtzeit wird der schalltechnische Orientierungswert für MD-Gebiete im gesamten Baugebiet überschritten. Es treten in der Nachtzeit Überschreitungen um bis zu 3 dB(A) auf.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für MD-Gebiete werden in der Tagesszeit und auch in der Nachtzeit im gesamten Baugebiet eingehalten.

Im folgenden sind von IB Greiner (Stand 21.01.2008) basierend auf der Verkehrsprognose zum 6-spurigen Ausbau der BAB A92 die Schallimmissionen in den Planungsbereichen durch schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchungen ermittelt und beurteilt worden:

Die Lage und Höhe der geplanten Lärmschutzmaßnahmen entlang der BAB A 92 im Zuge

des 6-streifigen Ausbaus werden gemäß den Angaben der Autobahndirektion Südbayern angesetzt [Verkehrsprognose für das Jahr 2020 im Zuge des 6-streifigen Ausbaus der BAB A 92 gemäß den Angaben der Autobahndirektion Südbayern (Powerpoint-Präsentation)].

#### Hochwasserschutz (Ergebnisse des „Geotechnischen Berichts: Hochwasserberechnung vom 14.05.2010“)

##### Hochwasserberechnung Ist-Zustand

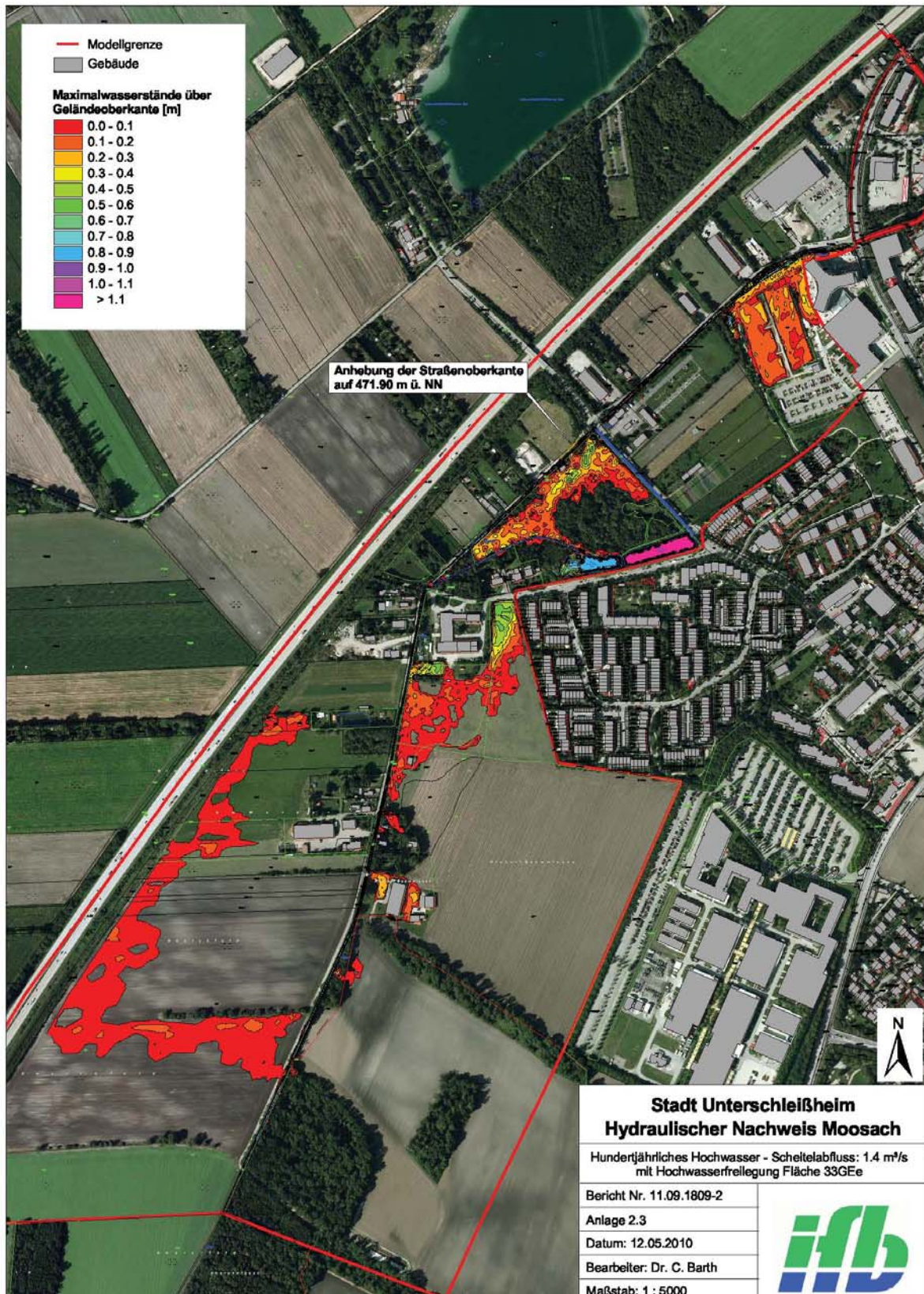
Das Ergebnis der Hochwasserberechnung des hundertjährigen Hochwassers ist in Anlage 2.1 als maximale Wasserspiegelhöhe über Gelände dargestellt. Im Süden des Untersuchungsgebietes tritt die Moosach linksseitig über die Ufer. Aufgrund des von der Moosach weg gerichteten natürlichen Gefälles setzt sich die Überflutung in geringer Höhe von überwiegend < 10 cm nach Westen bis zum Lärmschutzwall der Autobahn fort. Hiervon sind landwirtschaftliche Flächen betroffen. Rechtsseitig treten südlich der Straße „Am Weiher“ Überflutungen von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie von Freiflächen der im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesenen Flächen auf. Aufgrund der tiefen Lage der Grünflächen und Freilagerflächen im Bereich südlich der Straße „Am Weiher“ betragen die Überflutungen hier bereichsweise bis zu 0,5 m. Im Bereich zwischen den Fischteichen und der Moosach werden Waldgebiete überflutet. Laut Auskunft der Stadt Unterschleißheim ist dies in diesem Bereich ein als Rückstauvolumen erwünschter Effekt. Links der Moosach wird auf gleicher Höhe die relativ tiefliegende Fläche 33 GEe des Flächennutzungsplanes überflutet (25. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teil IV Gewerbegebiet und Kleingartenanlage“). Das Wasser staut sich entlang des Straßendamms des Furtweges. Nördlich des Furtweges werden bis zur Flutmulde nordöstlich des Umspannwerkes, abgesehen von den unmittelbaren Uferbereichen, keine Flächen überflutet.

Der maximal am Austritt aus dem Modellgebiet ermittelte Durchfluss beträgt 0,93 m<sup>3</sup>/s. Von den in der 25. Flächennutzungsplanänderung betroffenen Flächen ist neben Freiflächen im Bereich des Dorfgebietes lediglich die Fläche 33 GEe von Geländeüberflutungen betroffen (25. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teil IV Gewerbegebiet und Kleingartenanlage“).

Im Rahmen der 25. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Unterschleißheim sind Bachrenaturierungsmaßnahmen geplant. In einer zweiten Berechnung wurden die dafür verfügbaren Flächen zur ersten Abschätzung der Auswirkungen der Renaturierungsmaßnahmen abgesenkt, um als Retentionsraum für die Moosach zu wirken. In Anlage 2.3 ist die Bachrenaturierung als mögliche Retentionsfläche dargestellt. Es ist festzustellen, dass die Überflutungen dadurch nicht verhindert werden. Jedoch fällt die Höhe der Überflutungen südwestlich des Furtweges etwa 10 cm geringer aus. Nordöstlich des Furtweges sind keine signifikanten Veränderungen mehr erkennbar.

Bei der geplanten Bachrenaturierung südlich des Dorfgebietes kann das erforderliche Rückhaltevolumen von 1100 m<sup>3</sup> geschaffen werden. Der Wasserspiegelanstieg der Moosach beträgt in diesem Bereich beim 100-jährlichen Hochwasser 0,50 m von ca. 471.80 m ü. NN auf 472.30 m ü. NN.

Für die Moosach, als oberirdisches Gewässer, wurden mögliche Überschwemmungsgebiete errechnet. Diese sind in der beigefügten Abbildung dargestellt (Anlage 2.3 des Geotechnischen Berichtes: Hochwasserberechnung der Moosach vom 12.05.2010).



## Naturschutz

Im Zuge der Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung sind umfassende Maßnahmen zum Erhalt und weitere Entwicklung des Biotops Nr. Nr. 7735-0119-001 auf Fl.-St. 890/1 zu berücksichtigen.

Auf die Aussagen der Untersuchung des Büros Schwaiger und Burbach vom 11.02.2010 wird verwiesen. Zum Konzept werden folgende Aspekte aufgeführt:

### 1. Erhaltung von Teilen des Feldgehölzes

Möglichst in der gesamten West-Ost-Ausdehnung sollen die Gehölzbestände auf 15 m Breite erhalten werden. Dies erfordert aus zwei Gründen, dass die Bebauung bzw. Erschließung erst 20 m südlich der bestehenden Nordgrenze beginnt:

- der Nordteil des Flurstücks 890/2 ist auf einer Breite von ca. 1-2 m nicht mit Gehölzen bestanden sondern Teil des hier befindlichen Weges.
- entlang des Südrandes des verbleibenden Bereichs ist ggf. mit Beeinträchtigungen im Wurzelbereich zu rechnen.

Einschränkend ist anzuführen, dass im Rahmen der Umsetzung des Flächennutzungsplanes ein Ausbau des Weges „Am Weiher“ (östlich des Flurstücks 890/2) notwendig ist. Hiervon ist schätzungsweise ein Bereich von 5 m Breite am Ostrand des Feldgehölzes betroffen. Insgesamt ergibt sich hierdurch eine Verkleinerung von etwa 2870 auf 1320 m<sup>2</sup> (46 % der bisherigen Größe).

### 2. Erhaltung und Stärkung der Verbundfunktionen

Die Verbundfunktion des verbleibenden Gehölzbereiches wird aufgrund der Eingriffe reduziert. Um dies zu kompensieren erfolgt über eine Gehölzpflanzung eine Anbindung an die Gehölzbereiche im Bereich des Lärmschutzwalls der A 92 sowie die im Westteil von Flurstück 890/2 vorgesehenen Neupflanzungen. Hierdurch kann die Verbundsituation im Gebiet verbessert werden.

### 3 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Rodungen sind Ersatzpflanzungen im Nord- und Westteil des Flurstücks 890/2 vorgesehen. Dabei sollen folgende Dinge berücksichtigt werden:

- Randlich sind breite (5-7m), möglichst magere Säume vorzusehen, da entsprechende Lebensräume im Umfeld allgemein selten sind und wichtige Lebensräume für eine Reihe von Arten darstellen.
- Zur Bepflanzung sind autochthone Gehölzarten (vgl. Artenliste der Biotopkartierung) vorzusehen, wobei ein Teil Hochstämme in Baumschulqualität, dreimal verpflanzt mit Stammumfängen von 12/14 oder 14/16 oder 16/18 Zentimetern aufweisen muss, um eine möglichst schnelle Wirksamkeit zu erreichen. Die Pflanzung ist durch Zäune vor Wildverbiss zu schützen.
- Die Pflanzmaßnahmen sollen sobald als möglich und vor Durchführung der Rodungen erfolgen.

Darüber hinaus, sollen folgende ergänzende Aspekte in die Bebauungsplanung Berücksichtigung finden:

1. Vom vorhandenen Feldgehölz ist mindestens ein 20 m breiter Gehölzstreifen zu erhalten und zu entwickeln ist.

2. Um die verlorene Funktion des Feldgehölzes zu kompensieren, ist, wie im Konzept vorgesehen, eine mindestens 2,5 mal so große Neuanpflanzung im unmittelbaren Anschluss an den verbleibenden Gehölzrest sicherzustellen.
3. Der Gehölzstreifen darf nicht durch Lärmschutzwände zerschnitten werden.
4. Die Zurücknahme des Gehölzbestandes an der zu verbreiternden Erschließungsstraße (Am Weiher) muss sich auf das unabwendbar Erforderliche beschränken. Dies ist im Rahmen des Bebauungsplanes festzulegen.
5. Die Zurücknahme des Gehölzbestandes darf nur in dem im artenschutzrechtlichen Beitrag (saP) festgesetzten Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen.
6. Für die Ausgestaltung der Pflanz- und Saumbereiche ist zum Bebauungsplan ein detailliertes Kompensationskonzept zu erstellen.

### **3. Änderung**

3.1 Umwidmung von Landwirtschaftsflächen in ein Dorfgebiet gemäß den Abgrenzungen dieser 25. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zur Umsetzung der geplanten Ordnungsmaßnahmen im Planungsbereich werden Landwirtschaftsflächen in ein Dorfgebiet umgewidmet. Diese Darstellung entspricht der durch die Bebauungsplanfestsetzungen erwünschten baulichen Nutzung der Flächen am besten.

3.2 Darstellung von Immissionsschutzmaßnahmen an der westlichen Grenze des Dorfgebietes.

Zur Umsetzung der geplanten Schutzmaßnahmen im Planungsbereich werden sowohl passive als auch aktive Maßnahmen im Baugebiet dargestellt.

3.3 Darstellung einer Grünfläche zwischen Dorfgebiet (MD) und angrenzendem Reinen Wohngebiet (WR).

Zum Schutz der unbeschränkten Ausübung der Landwirtschaft innerhalb des Dorfgebietes und zur Gewährleistung eines ungestörten Wohnens im Reinen Wohngebiet wird eine grüne Abstandsfläche zwischen dem ausgewiesenen Dorfgebiet und dem Reinen Wohngebiet dargestellt. Diese Fläche soll möglichst frei von Bebauung gehalten werden.

3.4 Darstellung einer Fläche zum Schutz von fließendem Gewässer parallel zum Bach als Privatgrün bzw. Uferschutzstreifen.

Zum Schutz des Baches (Moosach) vor schädlichen Einflüssen wird innerhalb des Dorfgebietes eine Fläche als Uferschutzstreifen bzw. Privatgrün ausgewiesen. Diese Fläche soll möglichst frei von Bebauung gehalten werden. Das Ziel zur Renaturierung des Bachverlaufs bleibt unberührt.

3.5 Teil-Verlegung des Biotops Nr. 7735 – 119 an den westlichen Rand des Fl.-St. Nr. 890/2 gemäß den Aussagen des Gutachtens des Büros Schwaiger und Burbach vom 11.02.2010.

Zur Sicherung einer durchgehenden Bebauung entlang der Straße Am Weiher und zur zielgerechten Nutzung der Infrastruktur wird das Biotop Nr. 7735 – 119 zum Teil verlegt und

am westlichen Rand des geplanten Dorfgebietes ausgeglichen. Damit soll auch eine Erweiterung der Wohnbebauung in der Nähe der Autobahn vermieden werden.

Auf die Aussagen des Gutachtens des Büros Schwaiger und Burbach vom 11.02.2010 wird verwiesen.

## Begründung

Im Zuge der Planung wurde auf die Anregung des Eigentümers eingegangen, eine großzügige Ausgleichsfläche am westlichen Rand des Baugebietes als Ausgleich für die Verlegung des Biotops Nr. 7735 – 119. Damit wird eine Bebauung entlang der Straße Am Weiher möglich. Die Verlegung ist im Zuge einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Schweiger und Burbach, Freising begutachtet.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Aufgrund der Lebensraumausstattung, v. a. der Altbaumbestände europarechtlich streng geschützte Fledermausarten und europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VRL beeinträchtigt werden könnten (Anhang IV FFH-RL-Europarichtlinie). Weiterhin ist eine Betroffenheit der Helm-Azurjungfer (Libelle) bisher grundsätzlich nicht auszuschließen.

Hingegen kann eine Betroffenheit von europarechtlich oder national streng geschützten Pflanzenarten oder von weiteren europarechtlich oder nach nationalem Recht streng geschützten Arten ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen und Eingriffe, kann für die vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Fledermaus- und Vogelarten, trotz teils direkter Eingriffe in den Lebensraum, die Funktionalität betroffener Lebensstätten gesichert werden. Ein Verstoß gegen die Schädigungsverbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG liegt damit i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht vor.

Auch alle projektspezifischen Beeinträchtigungen oder Verluste von Lebensraumbestandteilen wirken sich, da ebenfalls entsprechende Ausweichräume in räumlicher Nähe zur Verfügung stehen, nicht wesentlich negativ auf die Erhaltungszustände betroffener Arten aus.

In der Gesamtbetrachtung werden somit für gem. Anhang IV FFH-RL europarechtlich streng geschützte Fledermausarten und europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 VRL keine Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 43 Abs. 8 BNatSchG ist daher unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen nicht nötig.

Auf die Aussagen der Untersuchung vom Büro Schwaiger und Burbach vom 11.02.2010 wird verwiesen.



#### 4. Flächenbilanz

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

<b>Art der Nutzung</b>	<b>Bestand in ha</b>	<b>Änderung in ha</b>
<b>Landwirtschaftsfläche</b>	<b>9,3</b>	<b>0</b>
<b>Dorfgebiet</b>	<b>0</b>	<b>8,29</b>
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>0</b>	<b>0,93</b>
<b>Fließendes Gewässer</b>	<b>0,28</b>	<b>0,28</b>
<b>Landschaftsbestandteil gem. § 12 BayNatSchG</b>	<b>2,8</b>	<b>5,9</b>
<b>Gesamt</b>	<b>12,38</b>	<b>15,41</b>
<b>Ausgleichsfläche zwischen 1,73 bis 4,74 ha</b>		

Unterschleißheim, 05.11.2007  
15.09.2008  
20.07.2009  
22.02.2010  
07.06.2010

Rolf Zeitler  
Erster Bürgermeister