

# B E G R Ü N D U N G

Z U M F L Ä C H E N N U T Z U N G S P L A N

D E C K B L A T T N R . 4 9

STADT

UNTERSCHLEISSHEIM

LANDKREIS

MÜNCHEN

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



## PLANUNGSTRÄGER:

Stadt Unterschleißheim  
Rathausplatz 1  
85716 Unterschleißheim

---

1. Bürgermeister

## PLANUNG:

**K o m P l a n**  
Ingenieurbüro für kommunale Planungen  
Leukstraße 3 84028 Landshut  
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29  
Mail: info@komplan-landshut.de

Stand: 29.05.2020 – Vorentwurf

Projekt Nr.:20-1237\_FNP/LP\_D





# INHALTSVERZEICHNIS

|      | SEITE  |
|------|--|
| 1    | VORBEMERKUNG .....4  |
| 2    | VERANLASSUNG.....4   |
| 3    | PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN – PLANUNGSVORGABEN .....5 |
| 3.1  | Landesentwicklungsprogramm .....5                          |
| 3.2  | Regionalplan.....5   |
| 3.3  | Arten- und Biotopschutzprogramm .....5                     |
| 3.4  | Biotopkartierung Bayern Flachland.....6                    |
| 3.5  | Artenschutzkartierung .....6                               |
| 3.6  | Aussagen zum Artenschutz.....6                             |
| 4    | VERKEHR .....7   |
| 5    | IMMISSIONSSCHUTZ .....8                                    |
| 5.1  | Straßenverkehrslärm.....8                                  |
| 5.2  | Gewerbelärm .....8   |
| 5.3  | Sport- und Freizeidlärm.....8                              |
| 5.4  | Geruchsimmissionen.....8                                   |
| 6    | VER- UND ENTSORGUNG.....9                                  |
| 6.1  | Wasserversorgung .....9                                    |
| 6.2  | Schmutzwasserbeseitigung.....9                             |
| 6.3  | Niederschlagswasserbeseitigung .....9                      |
| 6.4  | Grundwasser.....9  |
| 6.5  | Hochwasser .....9  |
| 6.6  | Energieversorgung .....10                                  |
| 6.7  | Abfallentsorgung .....10                                   |
| 6.8  | Telekommunikation .....10                                  |
| 7    | ALTLASTEN .....11  |
| 8    | DENKMALSCHUTZ .....11                                      |
| 8.1  | Bodendenkmale .....11                                      |
| 8.2  | Baudenkmale .....11  |
| 9    | BRANDSCHUTZ .....11  |
| 10   | NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE.....12                   |
| 10.1 | Bestandsbeschreibung.....12                                |
| 10.2 | Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....12             |
| 10.3 | Umweltbericht .....13                                      |
| 11   | VERFAHRENSHINWEISE .....13                                 |
| 12   | Verwendete Unterlagen.....14                               |



## 1 VORBEMERKUNG

Die Stadt Unterschleißheim hat beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 49 fortzuschreiben. Neben dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gibt es einen rechtswirksamen Landschaftsplan.

Bei der aktuellen Änderung handelt es sich um die Ausweisung einer Verkehrsfläche sowie Fläche für die Abwasserbeseitigung im Ortsteil Riedmoos.

Parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes Nr. 149 a/l „Riedmoos - Würmbachstraße“ durch das Deckblatt Nr. 01, dem gegebenenfalls weitere Details entnommen werden können.

### Lage im Raum



Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (o.M., verändert)

## 2 VERANLASSUNG

Anlass für den vorliegenden Änderungsbereich ist der Ausbau des ÖPNV-Angebots. Konkret ist eine Buswendeschleife mit barrierefreier Haltestelle, Bushäuschen und Fahrradabstellanlagen sowie einem Rückhalte- und Versickerungsbecken geplant.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 49 geändert und an die aktuelle Situation angepasst. Aufgrund der nun angestrebten Nutzung folgt auf einem Teilgebiet die Ausweisung als Verkehrsfläche, sowie eine Fläche für die Abwasserbeseitigung.

### 3 PLANUNGSRECHTLICHE GEgebenHEITEN – PLANUNGSVORGABEN

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung präzisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Unterschleißheim ist im LEP gemeinsam mit Neufahrn b. Freising und Eching als *Mittelzentrum* des Regierungsbezirks Oberbayern im *Verdichtungsraum München* aufgeführt.

#### 3.2 Regionalplan

Die Stadt Unterschleißheim liegt in der *Region 14 – München* und wird gemeinsam mit den Gemeinden Eching sowie Neufahrn bei Freising als *Mittelzentrum* eingestuft. Unterschleißheim zählt zum Verdichtungsraum von *München* und befindet sich an der *überregionalen Entwicklungsachse* in Richtung Freising - Landshut (Bundesautobahn A 92). Sie ist Teil von Bereichen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen. Unterschleißheim zählt zum Landschaftsraum *04 Fürstenfeldbrucker Hügelland mit mittlerem Ampertal und Dachauer Moos*. Darin wieder zählt es zum nördlichen Teil des landschaftlichen *Vorbehaltsgebiets Nr. 04.5 Östliches Dachauer Moos und Randbereich der Amperaue*.

Das Planungsgebiet ist Teil des Regionalen Grünzugs *Nr. 06 Dachauer Moos/ Freisinger Moos/ Grüngürtel München-Nordwest*. Außerdem beginnt im östlichen Teilbereich des Geltungsbereichs das Landschaftsschutzgebiet LSG-00328.01 *Dachauer Moos im Gebiet der Gemeinden Ober- und Unterschleißheim*.

#### 3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Geltungsbereich liegt vollständig in der naturräumlichen Untereinheit *Dachauer Moos* (051-A). Das ehemals ausgedehnte Quell- oder Sickermoor entstand aufgrund einer wasserundurchlässigen Flinzschicht und dem daraus resultierenden stauenden Grundwasser. Dieses wurde allerdings im Rahmen intensiverer anthropogener Nutzung teilweise entwässert.

Für den Geltungsbereich des Deckblattes selbst werden verschiedene Zielaussagen getroffen. An begrädigten Bächen wie dem Schwebelbach sollen biotopverbessernde Maßnahmen durchgeführt werden. So soll ein Biotopverbundsystem im Dachauer Moos unter Einbindung vorhandener Hecken, Gebüsche und Feldgehölze geschaffen werden. Außerdem sollen begrädigte Bäche in naturnahe Bachläufe rückgeführt werden. Darüber hinaus wird die Wiederherstellung des Niedermoorcharakters angestrebt (vgl. ABSP 1997, Abschnitt 3.2 und 4.3).

### 3.4 Biotopkartierung Bayern Flachland

Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich ein Abschnitt des folgenden amtlich kartierten Biotopes *Schwebelbach westlich und nordwestlich von Oberschleißheim* aus dem Jahr 1992, das im Zuge der Planungen vollständig erhalten bleibt:

| BIOTOPNUMMER  | BIOTOPTYP   | BESCHREIBUNG  |
|---------------|---|---|
| 7735-0084-002 | Gewässer-Begleitgehölze, linear<br>Feuchte und nasse<br>Hochstaudenfluren,<br>planar bis montan | — lückiges Begleitgehölz aus Baumarten wie Schwarz-Erle, Gemeine Esche, Hybrid-Pappel und Vogelkirsche,<br>— Strauchschicht mit Bruch-, Purpur-Weide und Rotem Hartriegel,<br>— Krautschicht aus Arten der nitrophilen Hochstaudenfluren, im Ortsbereich verstärkt Brennnessel. |

### 3.5 Artenschutzkartierung

Zum Entwurfsverfahren wird eine Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde eingeholt, ob Fundpunkte der Artenschutzkartierung verzeichnet sind.

### 3.6 Aussagen zum Artenschutz

Spezielle faunistische Kartierungen fanden im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange nicht statt, da keine Arten der Artenschutzkartierung von der Änderung betroffen sind.

Die Grünflächen des Geltungsbereiches stellen keinen (Teil-) Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten dar. Bäume sowie Altbäume mit evtl. frostfreien Höhlen oder Stammanrissen sind nicht vorhanden.

Aufgrund des zu verpflanzenden bzw. zu ersetzenden Gehölzbestandes im Änderungsbereich ist jedoch darauf zu achten, dass diese gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 1. März erfolgen, da die Gehölzbestände durchaus ein potentielles Nahrungs- und Bruthabitat für Baum- und Heckenbewohner darstellt.

Bei Einhaltung dieser Rodungszeiten wird davon ausgegangen, dass keine Verbotsstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorliegen.

## 4 VERKEHR

### Örtlicher / Überörtlicher Straßenverkehr

Das Planungsgebiet befindet sich östlich des Hauptorts Unterschleißheim inmitten der Splittersiedlung *Riedmoos*. Der Ortsteil wird durch eine untergeordnete Verkehrsstraße durchzogen. Die Luftlinie ca. 750 m entfernte Bundesautobahn A 92 ist vom Planungsgebiet über die Auffahrt Oberschleißheim in 2,5 km Entfernung zu erreichen. Darüber hinaus ist Unterschleißheim mit den Bundesstraßen B 13 und B 471 sowie den Staatsstraße St 2053 und St 2342 an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Das Planungsgebiet ist lediglich über die *Würmbachstraße* zu erreichen.

### Geh- und Radweg

Der Ortsteil Riedmoos ist durch die westlich des Planungsgebiets verlaufende Würmbachstraße mit vorrangigem Anliegerverkehr an das übergeordnete *Radwanderwegenetz* des *Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München* und des *Landkreises* angeschlossen.

### Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

Der Ortsteil Riedmoos ist gegenwärtig nur ans *Schulbusnetz* angebunden. Die nächste Bushaltestelle des ÖPNVs befindet sich mit den Haltestellen *Oberschleißheim, Mittenheim* ca. 2,5 km östlich bzw. *Regattaanlage* ca. 3 km südlich des Planungsgebiets. Die nächstgelegene S-Bahn-Haltestelle befinden sich ca. 4 km entfernt von Riedmoos in *Lohhof* bzw. *Oberschleißheim*.

Der Landkreis München beabsichtigt im Vollzug des Nahverkehrsplanes München die Einführung einer neuen Buslinie Nr. 299 zwischen dem S-Bahn-Haltepunkt Unterschleißheim und dem Ortsteil Riedmoos für den Fahrplanwechsel 2020/ 21.

Dem Fahrplanentwurf ist Montag bis Freitag ein Zwei-Stunden-Takt im Zeitfenster von ca. 07:00 Uhr bis 21:00 Uhr unterstellt, welcher in der Früh und ab 15:30 Uhr zum Stundentakt verdichtet wird. Der Nahverkehrsplan sieht hier ursprünglich ein generelles Angebot von Montag bis Freitag je 6 Fahrtenpaare, sowie Samstag und Sonntag je 4 Fahrtenpaare vor. Zugunsten eines attraktiven Angebots unter der Woche wurde auf die Implementierung des ausgedünnten Taktangebots am Wochenende verzichtet.

Der Linienbetrieb ist vorerst auf 3 Jahre beschränkt. Damit ist sichergestellt, dass wenn alternativ zum regulären Betrieb, z.B. durch die Einführung von „On-Demand-Lösungen“ im Landkreis, eine Umsetzung für diese Anbindung möglichst schnell erfolgt.

Als Voraussetzung zur Anbindung von Riedmoos stellte das *Landratsamt* die Forderung, eine Wendeschleife einzurichten. Hierfür ist die Rahmenbedingung ein 12 m Bus. Zudem wurde eine zusätzliche Haltestelle im Bereich *Birkhahnstraße/ Würmbachstraße* gefordert.

### Bahnanlagen

Bahnanlagen sind im Geltungsbereich und unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.



## 5 IMMISSIONSSCHUTZ

### 5.1 Straßenverkehrslärm

Das Planungsgebiet steht im Einflussbereich der östlich verlaufenden Bundesautobahn A 92. Aufgrund des dort vorhandenen Lärmschutzwalls werden die Lärmwerte erheblich reduziert. Diese Verkehrslärmimmissionen können ebenso wie andere lärmimmissionsrechtliche Belange in vorliegender Planung unberücksichtigt bleiben, da Auswirkungen diesbezüglich aufgrund der Nutzung als Verkehrsfläche keine erhöhte Schutzwürdigkeit darstellen.

Von der Bushaltestelle gehen Lärmimmissionen auf die schutzwürdigen Wohnnutzungen in der Umgebung aus. Allerdings sind diese zeitlich und in ihrer Häufigkeit begrenzt und lösen im Ergebnis keine unzulässigen Lärmemissionen aus.

Dem Fahrplanentwurf ist Montag bis Freitag ein Zwei-Stunden-Takt im Zeitfenster von ca. 07:00 Uhr bis 21:00 Uhr unterstellt, welcher in der Früh und ab 15:30 Uhr zum Stundentakt verdichtet wird. Somit ist in den Abendstunden und am Wochenende mit keinen Verkehrslärmimmissionen ausgehend von der Bushaltestelle zu rechnen.

### 5.2 Gewerbelärm

Gewerbebetriebe sind unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden. Allerdings ist hier aufgrund des Nutzungszweckes der Errichtung einer Buswendeschleife mit Bushäuschen ebenfalls keine Beurteilungsrelevanz geboten.

### 5.3 Sport- und Freizeitlärm

In ca. 150 m Entfernung befindet sich ein Pensions- und Ausbildungsstall für Pferde. Allerdings ist hier aufgrund des Nutzungszweckes der Errichtung einer Buswendeschleife mit Bushäuschen keine Beurteilungsrelevanz geboten.

### 5.4 Geruchsmissionen

Geruchsmissionen sind hinsichtlich der Nutzung des Standortes als Verkehrsflächen bzw. öffentliche Grünflächen nicht relevant.

## 6 VER- UND ENTSORGUNG

### 6.1 Wasserversorgung

Ein Anschluss an die zentrale Wasserversorgung wird für die beabsichtigte Nutzung nicht benötigt.

### 6.2 Schmutzwasserbeseitigung

Innerhalb der Verkehrsanlage fallen keine Schmutzwässer an.

### 6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsfläche sowie der Dachwässer des Bushäuschens und der Fahrradabstellanlage innerhalb des Planungsgebietes werden dezentral auf der Grundstücksfläche mittels naturnahem Rückhalte- und Versickerungsbecken dem Untergrund zugeführt.

### 6.4 Grundwasser

Das Grundwasser steht dicht unter der Bodenoberfläche an, es strömt in großer Mächtigkeit über einer undurchlässigen Flinzschicht in nördliche Richtung. Das Planungsgebiet liegt in einem Teilbereich der Schotterebene mit einem mittleren Flurabstand von 2 m, zum Teil unter einem 1 m.

Der Vorhabensbereich liegt nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

### 6.5 Hochwasser

Im Betrachtungsraum selbst sind keine permanent wasserführenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Im Osten grenzt der Schwebelbach an.

Am südlichen Rand befindet sich ein Entwässerungsgraben. Er verläuft von Westen nach Osten und mündet an der Grundstücksgrenze in den östlich angrenzenden Schwebelbach.

Laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern liegt ein kleiner östlicher Teilbereich in einer Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{\text{extrem}}$ . Die Hochwassergefahrenfläche ist in der Planungskarte dargestellt. Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist nicht vorhanden.



Das Gebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich (grüne Flächen). Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei

dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vorhanden.

## 6.6 Energieversorgung

Direkt südlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Verteilermast einer 20 kV-Stromleitung der *Bayernwerk AG*. Der Geltungsbereich wird nicht von einer 20 kV-Stromleitung überquert, allerdings ist ein Schutzstreifen von 7,50 m eingetragen. Eine Bebauung und Bepflanzung innerhalb dieses Schutzstreifens muss mit der *Bayernwerk AG* abgesprochen werden. Der Schutzstreifen befindet sich nahezu vollständig im Bereich des Entwässerungsgrabens im Süden des Planungsbereichs und wird durch die Planung nicht tangiert.

Zuständig für die örtliche Stromversorgung ist die  
Stromversorgung Unterschleißheim GmbH & Co KG,  
Carl-von-Linde-Str. 26,  
85716 Unterschleißheim.

### Allgemeine Hinweise

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Aufmerksam gemacht wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM)* für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

## 6.7 Abfallentsorgung

Die Beseitigung der Abfälle wird durch die Stadt Unterschleißheim sichergestellt.

## 6.8 Telekommunikation

Eine Versorgung des Planungsbereiches mit Telekommunikationseinrichtungen ist nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung an das Telekommunikationsnetz auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabenträger möglich. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem zuständigen Telekommunikationsunternehmen erforderlich.

## 7 ALTLASTEN

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen sowie Deponiestandorte innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblatts zum Bebauungsplans und Grünordnungsplan sind nicht bekannt. Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind *dem Landratsamt München, staatliches Abfallrecht und Bodenschutzrecht* zu melden.

## 8 DENKMALSCHUTZ

### 8.1 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich selbst als auch in der Umgebung sind keine Bodendenkmale bekannt.

Da nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich weitere, oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen.

#### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

#### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

*Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

### 8.2 Baudenkmale

Im Geltungsbereich des Deckblattes selbst sowie in dessen Umgriff sind keine Baudenkmale registriert.

## 9 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der *DIN 14090* sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen.

Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Die kommunale Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

## 10 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

### 10.1 Bestandsbeschreibung

#### Naturraum

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt die Stadt Unterschleißheim in der Einheit D 65, *Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten*. Hinsichtlich der naturräumlichen Untereinheiten befindet sich das Gebiet in der *Münchener Ebene* (051), genauer im *Dachauer Moos* (051-A).

#### Geologie/Relief & Boden

Nach der Übersichtsbodenkarte (M 1: 25.000) befindet sich der Geltungsbereich fast ausschließlich kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel oder Alm) über tiefem Carbonatsandkies (Schotter).

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist eben, die Höhenlage beträgt ca. 473 m ü. NN. Lediglich der 4,5 m breite Entwässerungsgraben im Süden des Grundstücks stellt eine Vertiefung dar. Er verläuft von Westen nach Osten und mündet an der Grundstücksgrenze in den Schwebelbach.

Im Zuge der Erstellung des rechtskräftigen, zu Grunde liegenden, Bebauungsplans wurden Aussagen zu den Untergrundverhältnissen getätigt, die eine Versickerung ermöglichen können. Der Boden hat sich auf Niederterrassenschottern der Münchner Schotterebene entwickelt. Es befinden sich schräg verlaufende Grundwasser stauende Flinzsichten und nach Norden hin abnehmenden Schottermächtigkeit. Daher steigt der Grundwasserspiegel an, sodass sich mineralische und teilweise anmoorige Nassböden entwickelt haben. Typische Moosböden kommen durch die Meliorationsmaßnahmen in den letzten eineinhalb Jahrhunderten - und verstärkt in den letzten 50 Jahren - nur noch vereinzelt vor. Das natürliche Bodenprofil im Geltungsbereich ist durch die Nutzung als öffentliche Grünfläche, die Bebauung mittels des kleinen Bushäuschens und die Anpflanzung von Bäumen stark überformt.

#### Vegetationsbestand

Im Frühjahr 2020 fanden zwei Geländebegehungen statt. Das Planungsgebiet ist eben und durch eine Rasenfläche mit Einzelgehölzen geprägt. Es ist im Osten stark eingegrünt. Hier sind große, raumprägende Einzelgehölze sowie Sträucher und Gehölzgruppen vorhanden. Im Süden befindet sich im Bereich der Böschung am Entwässerungsgraben grenznah ebenfalls ein ausgeprägter Gehölzbestand. Es wird hier auf Anhang 1 verwiesen, dort befindet sich eine detaillierte Auflistung der vorhandenen Gehölze.

Östlich schließt sich der Schwebelbach mit seiner Ufervegetation an. Östlich des Gewässers beginnt schließlich die offene Landschaft, welche durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt ist.

### 10.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend den gesetzlichen Vorgaben auszugleichen.

Dieses Kompensationserfordernis ergibt sich aus der Überlagerung der Wertigkeit der betroffenen Grundflächen mit der Eingriffsschwere. Durch diese Überlagerungen ergeben sich Teilbereiche unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität, die jeweils flächenmäßig zu ermitteln sind und die weitere Berechnungsgrundlage darstellen.

Der anzusetzende Kompensationsfaktor ergibt sich aus vorgegebenen Spannen, aus denen dieser in Abhängigkeit des Umfangs und der Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen für den vorliegenden Planungsfall bestimmt wird und bei Abschlägen vom Höchstfaktor einer Begründung bedarf.

Im vorliegenden Fall wird der erforderliche Kompensationsbedarf von ca. 626 m<sup>2</sup> für die auszugleichende Fläche von insgesamt 626 m<sup>2</sup> erforderlich. Zu Grunde liegt für eine Fläche von 626 m<sup>2</sup> ein Kompensationsfaktor von 0,9 bei einer Zuordnung der Eingriffsschwere zu Typ A II.

### 10.3 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ein Umweltbericht erforderlich, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Stadt in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.

In diesem Fall erfolgt die Erarbeitung der Umweltprüfung zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 49.

Hinsichtlich der darin gewonnenen Erkenntnisse wird auf den *Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 49* verwiesen, der den Verfahrensunterlagen beiliegt.

## 11 VERFAHRENSHINWEISE

Der Stadtrat der Stadt Unterschleißheim hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_. die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Für das Deckblatt mit der Nr. 49 in der Fassung vom \_\_\_\_\_. wurden die Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Als Frist zur Abgabe einer Stellungnahme für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde ein Zeitraum von vier Wochen vom \_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_. festgelegt.

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 49 in der Fassung vom \_\_\_\_\_. wurde gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_. öffentlich ausgelegt.

Der Feststellungsbeschluss in der Fassung vom \_\_\_\_\_. erfolgte am \_\_\_\_\_..

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens zur Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Unterschleißheim, wurden folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt:

In allen nicht angesprochenen Belangen bleibt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim mit den Deckblättern Nr. 01 bis 48 unberührt.

## 12 VERWENDETE UNTERLAGEN

### LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1997): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis München. München

### GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG [UVPG] vom 24.02.2010 (BGBl. S.94), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513) geändert worden ist

### GUTACHTEN

C.HENSCHEL CONSULT ING. GMBH: Schalltechnische Untersuchung, Stand 14.09.2015

## SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FIN-WEB):

*http://finsnat.bayern.de/finweb*

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP):

*https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungsprogramm-bayern-lep*

BAYERNATLAS: *http://geoportal.bayern.de/bayernatlas*

BÜNNAGEL ARCHITEKTEN: Bebauungsplan Nr. 129 A/11 Riedmoos – Würmbachstraße, Fassung 08.05.2017

BÜNNAGEL ARCHITEKTEN: Grünordnungsplan Nr. 129 A/11 Riedmoos – Würmbachstraße, Fassung 08.05.2017

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: *http://wirtschaft-risby.bayern.de*

REGIONALER PLANUNGSVERBAND MÜNCHEN – REGIONALPLAN REGION MÜNCHEN:

*http://www.region-muenchen.com*

STADT UNTERSCHLEISSHEIM: Flächennutzungsplan/Landschaftsplan, Unterschleißheim, 1989, i.d.F. von 13.02.1993

STADT UNTERSCHLEISSHEIM: 40. Flächennutzungsplanänderung, die mit Bescheid vom 12.9.2016 genehmigt

UMWELTATLAS BAYERN: *http://www.umweltatlas.bayern.de*