

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT - VORENTWURF**

**Zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan  
„Lohhof Süd“**

Fassung: 11.10.2022

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH  
Nymphenburger Straße 29  
80335 München

Bearbeitung: Dipl. Ing. Bettina Gerlach, Stadtplanerin AKNW + ByAK, SRL  
Roman Henneke, M.Sc. Geographie

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Ursprüngliche planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>3</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches.....	4
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>5</b>
2.1	Übergeordnete Ziele .....	5
2.2	Städtebauliche Grundsätze .....	6
<b>3</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>8</b>

## **1 Ursprüngliche planungsrechtliche Situation**

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.

Im neuen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung sowie teilweise als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Ein Großteil der Fläche ist zudem mit der Kennzeichnung „Flächen mit Verdacht auf Altlasten“ wie auch als Biotop Nr. 7735 / 0130 versehen. Ebenso sind im Norden des Geltungsbereiches eine Fläche für Sport- und Spielanlagen mit einer Gemeinbedarfsfläche Clubshaus und diversen Sportanlagen, im Nordwesten eine Eisstockbahn sowie im Osten auf der Grünfläche ein Hartplatz und ein Rasenplatz im Plan festgehalten. Weiterhin ist die Anbauverbotszone an die Kreuzstraße gekennzeichnet. Im südöstlichen Teilbereich der Vorhabenfläche ist eine Umspannsation dargestellt.

Die Stadt Unterschleißheim beabsichtigt diesen Bereich als durchmischtes Quartier mit Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie mit Grün- und Biotopflächen zu entwickeln als auch den südlichen Teil der Sportanlagen des SV-Lohhof neu zu ordnen. Für dieses Vorhaben wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufgestellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

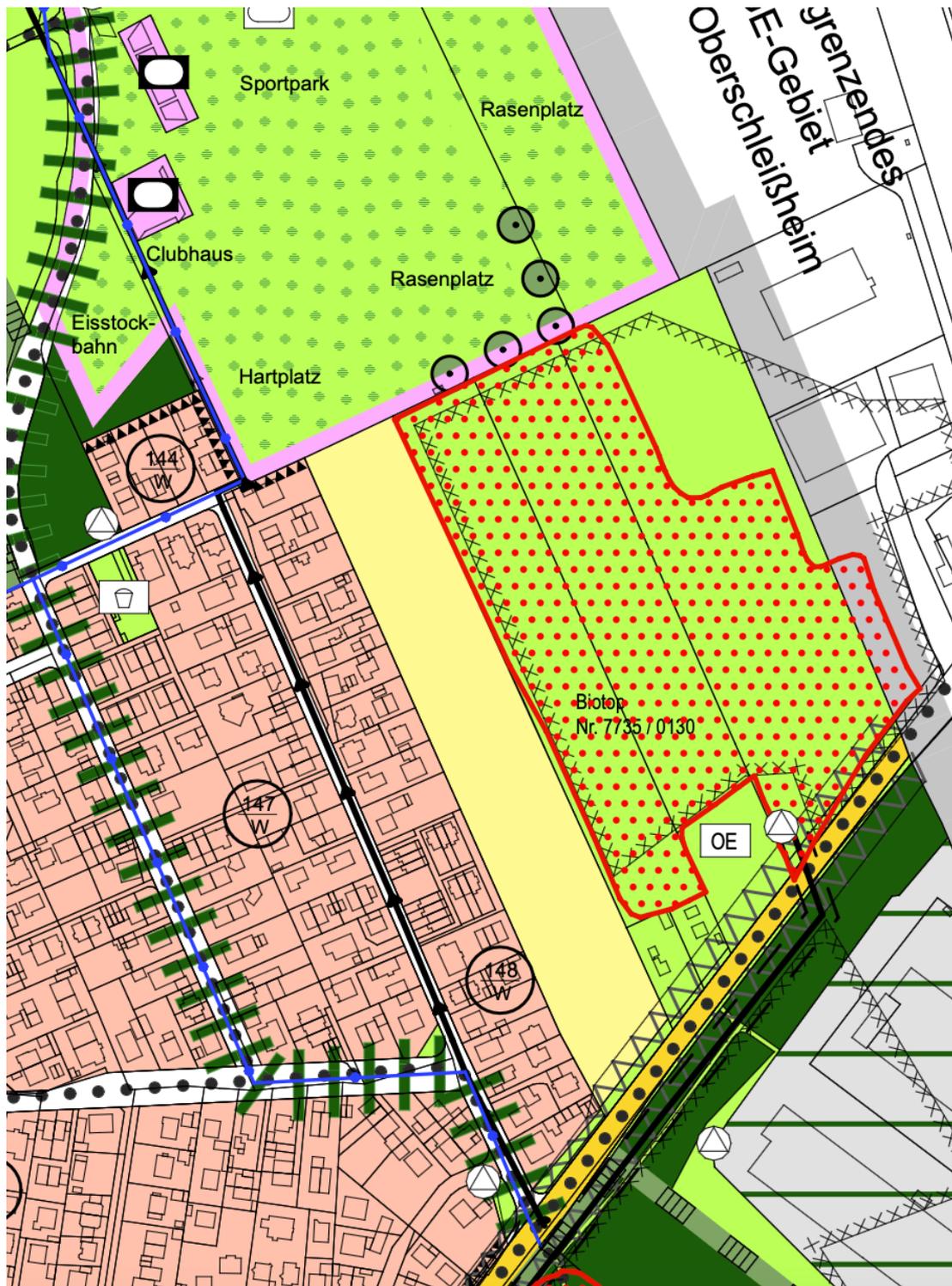


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan von 2022 der Stadt Unterschleißheim

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Stadtgebiet der Stadt Unterschleißheim und grenzt im Süden an die Staatsstraße Kreuzstraße, im Westen an ein Wohngebiet und im Osten an ein Gewerbegebiet und darauf folgen die Bundesstraße 13.

Während die westliche Teilfläche einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt und die nördlichen Grünflächen durch Sportanlagen geprägt sind liegt der Großteil der Fläche ungenutzt da und ist als Biotop kartiert. Auf den im Süden an die Kreuzstraße angrenzenden Flurstücken bestehen einzelne Gebäude, die jedoch keinen

## 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Stand: 11.10.2023

Siedlungszusammenhang darstellen. Im Nord-Westen des Planungsgebietes befindet sich eine Eisstockbahn, im Norden eine Gemeinbedarfsfläche Clubhaus innerhalb der Sportanlage.

Der Geltungsbereich umfasst etwa eine Fläche von ca. 13,5 ha.

## 2 Anlass und Ziel der Planung

### 2.1 Übergeordnete Ziele

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. (G.2.2.7)

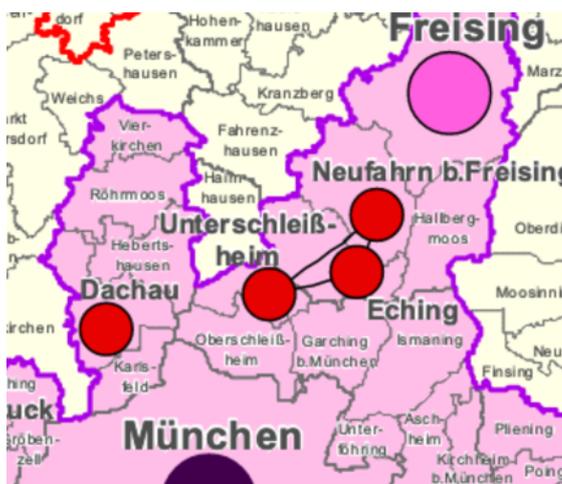
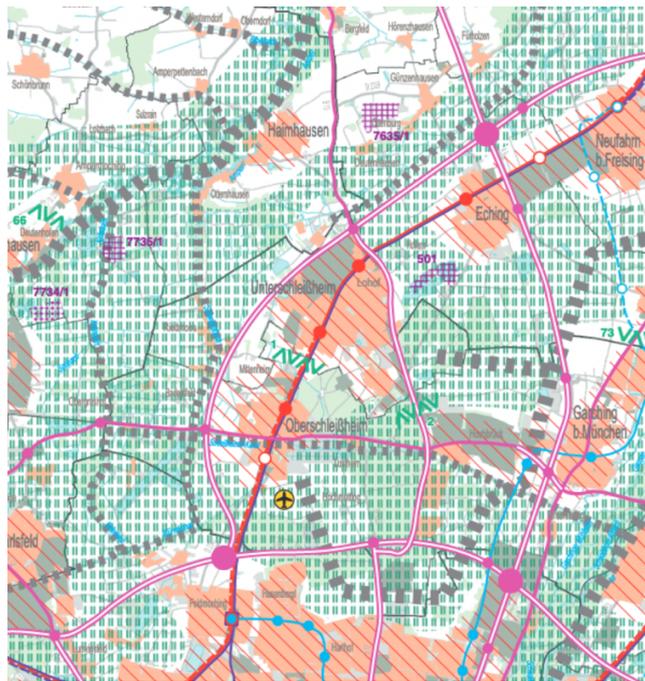


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand 01.03.2018, Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

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.



Siedlungsentwicklung



Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan München, Karte 2 Siedlung und Versorgung (RP 14), 2019

Die Entwicklung des Planungsgebietes als Baugebiet entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

## 2.2 Städtebauliche Grundsätze

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.

Für die städtebauliche Entwicklung der Stadt ist die Planung darüberhinausgehend bedeutsam, da die verkehrliche Erschließung des Gebiets mit Fokus auf die äußere Erschließungsstraße, welche die Kreuzstraße direkt mit der Stadionstraße verbindet zur Entlastung des Verkehrs im westlich angrenzenden Wohngebiet „Lohhof Süd“ beitragen soll. Zudem sollen die umliegenden Wohngebiete von der gestärkten Nahversorgung und der Gemeinbedarfseinrichtung profitieren.

Geplant ist die Entwicklung eines Quartiers mit zentraler Grünfläche, um welche sich im Uhrzeigersinn von Westen aus Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser, im Norden ein Pflegezentrum mit Einrichtungen wie einem Pflegeheim mit stationärer Pflege, einer Pflegeschule sowie barrierefreiem Wohnen, im Osten ein großer Wohnkomplex mit Fokus auf die ältere Generation mit entsprechenden Einrichtungen und im Süden ein Einzelhandelsstandort für großflächigen Einzelhandel zur Versorgung des Gebietes sowie der umliegenden Wohngebiete, Geschosswohnungsbau mit Fokus auf sozialen Wohnungsbau, diverse Gewerbeflächen und die Gemeinbedarfsvorhaltefläche für Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben wie Feuerwehr oder Polizei anordnen. Im südlichen Wohngebiet an der Kreuzstraße soll zudem eine Kindertagesstätte entstehen. Ziel ist es, ein Quartier für verschiedene Generationen zu entwickeln, wo sich jung und alt Begegnen und voneinander profitieren können. Zudem soll im Osten des Planungsgebietes eine hochwertige naturbelassene Freifläche entstehen, auf der sich die Bewohner des Gebietes zusätzlich erholen können. Durch die Neu- und Umplanung wegfallender sowie bestehender Sportflächen sollen ebenso eine Gaststätte verlagert und nördlich der neu geplanten Verbindungsstraße neu errichtet werden. Hier soll eine allgemeine Neuordnung der Sportanlagen geschehen, wie auch eine Fläche für einen Betriebshof vorgehalten werden.

Die wesentliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße, welche östlich der neuen Bebauung von der Kreuzstraße am Rand des Gebiets für Gemeinbedarf bis nach Norden hin zu Stadionstraße zum liegen kommen soll. Die Errichtung der Äußeren Erschließungsstraße soll maßgeblich zur verkehrlichen Entlastung des Wohngebietes Lohhof Süd führen.

Die östlich an das neue Baugebiet angrenzende Biotopfläche soll ökologisch aufgewertet werden um so ihre Funktion im Biotopverbund verstärkt wahrnehmen zu können.

### **3 Auswirkungen der Planung**

Mit der Planung kann dem steigenden Wohnraumbedarf im Verdichtungsraum München durch die Schaffung von kommunalen Wohnraum Rechnung getragen werden. Auch der aufgrund des demografischen Wandels steigenden Bedarf an altengerechten Wohnen kann durch die Planung gedeckt werden.

Die Ausweisung der Fläche für den Einzelhandel der Ermöglichung von Gewerbe im Sondergebiet und dem benachbarten Wohngebiet führt zu einer Stärkung und Ergänzung des lokalen Angebots an Nahversorgungsstandorten, zur Entstehung von Arbeitsplätzen, sowie der Erhöhung der Gewerbesteuererinnahmen für die Stadt.

Mit der Vorhaltefläche für Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben kann frühzeitig der Bedarf an entsprechenden Einrichtungen abgedeckt werden.

Durch die geplante Erschließung kann das westlichen angrenzende Bestandswohngebiet stark von verkehrlicher Nutzung und entsprechenden Lärm und Umweltbelastungen entlastet werden. Das Verkehrsaufkommen wird durch die Planung zwar erhöht, dieses kann jedoch über die geplante Erschließung verträglich abgewickelt werden, ohne bestehende Siedlungsbereiche zu belasten.

Durch eine Vernetzung des neuen Gebietes mit den gegebenen Fuß- und Radwegebeziehungen des Sportparks und zum Bestandswohngebiet Lohhof Süd wird das lokale Fuß- und Radwegenetz weiter gestärkt. Durch die Schaffung von hochwertigen Rad- und Fußwegeverbindungen wird der nichtmotorisierte Verkehr in Unterschleißheim gefördert.

Die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche im Zentrum des neuen Quartiers, dem Ausbau des Sportparks auf bisher ungenutzten Flächen und der geplanten Sicherung einer verträglichen Zugänglichmachung der Biotopfläche im Osten des Planungsgebietes tragen dazu bei, dass sich der Anteil an nutzbarer Grün- und Erholungsflächen für die Bevölkerung erhöht. Durch die ökologische Aufwertung der Biotopfläche kann diese in ihrer Funktion im Biotopverbund langfristig gesichert und gestärkt werden. Das nördlich an das Planungsgebiet angrenzende bestehende Sportplatzareal wird in Teilen durch die Planung erfasst, neu geordnet und in Teilen nördlich der neuen Umgehungsstraße ersetzt. Auch die Gaststätte im Norden des Planungsgebiet erhält einen neuen Standort im Sportpark und bereichert so das gastronomische Angebot des neuen Quartiers. Zudem kommt im Bereich des Sportparkareals, nahe der Kreuzung Stadionstraße / Neue Verbindungsstraße ein neuer Betriebshof zum liegen.

Der Versiegelungsgrad im Planungsgebiet nimmt durch die Planung deutlich zu. Entsprechend kommt es zu einem Flächenverbrauch un bebauter Räume, zum Verlust von landwirtschaftlichen Flächen. Durch entsprechende Maßnahmen zur Versickerung bzw. Verdunstung des anfallenden Regenwassers im Gebiet, Dachbegrünungsmaßnahmen und sonstige Begrünungsaufgaben sollen negative Auswirkungen auf das Klima soweit wie möglich begrenzt werden.

#### **4 Umweltbericht**

*Der Umweltbericht liegt der Flächennutzungsplanänderung als externes Dokument bei.*