

# Flächennutzungsplan Unterschleißheim

## Zusammenfassende Erklärung

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### Anlass

Nach § 6 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Flächennutzungsplan (FNP) mit der Bekanntmachung rechtswirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Darin soll über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, informiert werden.

Außerdem soll Auskunft erteilt werden, aus welchen Gründen die abschließenden Aussagen im Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden. Jedermann kann über den Flächennutzungsplan, die Begründung, die Fachgutachten und die zusammenfassende Erklärung bei der Stadt Unterschleißheim, Valerystr. 1, I. Stock, 85716 Unterschleißheim Auskunft verlangen.

Mit einer umfassenden Bürgerbeteiligung hat der Stadtrat einen integrierten Ortsentwicklungsplanung angestrebt, bei der alle Belange Berücksichtigung finden sollen und dabei Leitlinien aufgestellt, die auf die veränderten strukturellen Anforderungen reagieren.

Der Flächennutzungsplan entspricht den Grundsätzen

- einer mäßigen Bevölkerungsentwicklung und
- dem Primat der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

### Rechtsgrundlage

Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan, der sich gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellt. Er ist durch Art. 28 Grundgesetz (GG) gesicherten Planungshoheit flächendeckend für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt.

Der Plan enthält grundlegende planerische Aussagen über alle bereits bebauten und zukünftig bebaubaren Flächen, genauso wie über alle unbebauten und auch weiterhin von einer baulichen Nutzung freizuhaltenden Flächen. Dabei sind die in diesem Plan gezeichneten Darstellungen grundsätzlich nicht als parzellenscharf anzusehen. Darüber hinaus werden aber auch sämtliche weiteren, für eine zukunftsfähige Entwicklung der Gemeinde notwendigen Flächennutzungen, sowie Infrastruktureinrichtungen dargestellt und die jeweilige Dimension in nachvollziehbarer Form begründet. Er enthält ferner auch Darstellungen über Planungen und Einrichtungen, andere übergeordnete Behörden, Nachbarkommunen und Träger öffentlicher Belange, die nicht durch Stadt selbst geplant oder unterhalten werden. Er unterliegt dem Abstimmungsgebot gemäß § 7 Baugesetzbuch und den Vorgaben der Verfahrensbeteiligung nach § 4 und 13 Baugesetzbuch.

### Ausgangslage

Der letzte Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim, welcher in der Fassung vom 03.06.1991 mit Bekanntmachung vom 18.02.1993 rechtswirksam wurde, ist inzwischen bereits knapp 30 Jahre

alt. Nachdem aufgrund der städtebaulichen Entwicklung der Plan 47. Änderungen erfahren hat und nicht mehr geeignet erschien die Herausforderungen der Zukunft zu steuern hat sich der Stadtrat mit Beschluss vom 23.11.2006 zur Gesamtfortschreibung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan entschlossen. Des Weiteren ist die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erforderlich, weil sich verschiedene Rahmenbedingungen geändert haben. Beispielsweise haben die Umweltbelange in der Abwägung heute ein deutlich stärkeres Gewicht. Geänderte Vorschriften und Rechtsprechungen sollen sachgemäß in die Neuaufstellung eingebracht werden.

Für die Neuausweisung von Wohnbauflächen sind alle im Stadtgebiet städtebaulich integrierten und unbebauten Flächen einer Eignungsprüfung unterzogen worden.

#### Verfahrensablauf

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.11.2006 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
  - 2.1 Am 05.06.2008 wurde des erste Bürgerforum veranstaltet.
  - 2.2 Das Landwirteforum wurde am 06.07.2009 veranstaltet.
  - 2.3 Das Trägerforum wurde am 24.03.2009 veranstaltet.
  - 2.4 Das Gewerbeforum wurde am 12.05.2009 veranstaltet.
  - 2.5 Das Jugendforum wurde am 10.11.2008 veranstaltet.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 20.07.2010 und 15.07.2010 hat in der Zeit vom 11.11.2010 bis 13.01.2011 stattgefunden.
4. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 19.12.2017 mit der Begründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 4.06.2018 bis 5.07.2018 stattgefunden.
5. Die erste erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.02.2019 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 17.05.2019 bis 19.06.2019 stattgefunden.
6. Die zweite erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 23.07.2020 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 14.10.2021 bis 15.10.2021 stattgefunden.
7. Der Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes in der Fassung von 24.01.2022 wurde am 03.02.2022 vom Stadtrat Unterschleißheim gefasst.
8. Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 24.01.2021 wurde mit Bescheid des Landratsamtes München AZ: 4.1-0029\_000/10/Flächennutzungsplan Unterschleißheim vom 06.10.2022 erteilt.
9. Die ortsübliche Bekanntmachungen der Genehmigung des Flächennutzungsplanes fand vom 22.12.2022 mit 19.01.2003 statt. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplanes hingewiesen.
10. Mit der Bekanntmachung über die Genehmigung wurde der Flächennutzungsplan in der Fassung vom 24.01.2022 rechtswirksam.

## Planungsalternativen

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden alternative Nutzungen für die Flächen untersucht. Bei der Ermittlung der künftigen Bedarfe für

- Wohnbauflächen
- Gewerbeflächen
- Sport- und Erholungsflächen
- Flächen für Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs
- Flächen für Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs
- Flächen für Einrichtungen mit kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken
- Flächen für die dezentrale und zentrale Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Energie
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
- Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze sowie Friedhöfe
- die Flächen für die Landwirtschaft und Wald;
- sonstige Mischflächen und Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch

wurden Szenarien der Bevölkerungsentwicklung untersucht und in acht Sitzungen eines dafür gegründeten Steuerkreises ausführlich analysiert. Für jede der Flächen für die Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung wurden diese auf ihre Eignung untersucht.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Zum gesamten Flächennutzungsplan gab es keine Alternative, da der Plan in seinen Darstellungen nicht mehr geeignet war, die künftige städtebauliche Entwicklung zu steuern. Ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans würden in den kommenden 15 Jahren im Planungsgebiet keine geeigneten und hinreichenden Flächen zur Entwicklung bereitstehen.

## Schutzgüter

Im Verfahren zur Neuaufstellung waren alle Belange des Umweltschutzes berührt.

### Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen berührt sein. Bei allen Wohnbauflächen wurden jedoch keine Biotopstrukturen oder erhaltenswerte Böden mit besonderer Ausprägung von der Planung beeinträchtigt. Das Gebiet wird von den glazialen Vorkommen der Münchner Schottenebene geprägt. Gegenüber der bisherigen Nutzung als Ackerfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad durch Wohnbauflächen.

### Schutzgut Klima/Luft

Das Stadtgebiet wird von den, am südlich des Bebauungsrandes gelegenen, freien Flächen und den anschließenden Waldflächen des Berglwaldes geprägt. Diese sorgen für eine Regeneration und Neubildung von ausreichender nächtlicher Kaltluft, welche das Stadtgebiet bei der vorherrschenden Windrichtung von Südwesten und Süden überströmt. In den restlichen Stadtgebieten westlich der BAB 92 sind die Klimagrundlagen weitestgehend unberührt. Kleinklimatisch gesehen fungieren die freien Flächen als Kaltluftentstehungsgebiete mit positiven Effekten für die umgebende Bebauung. Diese Funktion würde bei der Umsetzung des Flächennutzungsplans erhalten bleiben.

Die Stadt führte eine Voruntersuchung der Auswirkungen der Neuausweisung auf das Stadtklima durch. Die Voruntersuchung ergab, dass

- ausreichend freie Flächen für die Bildung von Kaltluft verbleiben
- das System der Flurwinde, welche die Luftzirkulation steuert, nicht wesentlich beeinträchtigt wird
- die Frischluftschneisen, welche kalte Luft über die Baumkronen des Bergwaldes in die städtischen Siedlungsgebiete führt, nicht unterbrochen werden.

#### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Gebiet 3-fach vorhanden. Für ihren Schutz und weitere Entwicklung wurde ein Gewässerentwicklungskonzept erarbeitet, welches Bestandteil dieser Flächennutzungsplanung geworden ist und als Fachplan die Ziele zum Landschaftsschutz und zur Landschaftsentwicklung unterstützt.

Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die hohe Überdeckung des Grundwassers ausgeschlossen. Der Versiegelungsgrad wird gesamthaft etwas höher als bisher. Da sich die Neubauf Flächen überwiegend im Innenbereich befinden, wird die Grundwasserneubildung im Gebiet jedoch nur geringfügig geändert. Die erwarteten Auswirkungen sind daher nicht erheblich. Das bisherige Wasserschutzgebiet bleibt von der Planung unberührt.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ein Großteil Unterschleißheims ist derzeit durch kleinparzellierte, intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Landwirtschaftsflächen in den Innenbereichen führt die Ausweisung dieser Flächen als Wohnbauflächen zu keinem nennenswerten Verlust des Lebensraums von Pflanzen und Tieren. Daher ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen, obgleich Randeffekte auf die südlich angrenzenden wertvollen freien Flächen und im Waldsaum zum Bergwald nicht ausgeschlossen werden können.

#### Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmemissionen, Luftqualität)

Die Neuausweisungen haben derzeit eine geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die Wirkungsweise der regionalen Grünzüge bleibt erhalten. Es ergeben sich daher keine erheblichen Auswirkungen, bezogen auf die Naherholung. Eine Vorbelastung des Stadtgebietes ist durch die im Westen und Osten, stark frequentierte Autobahn, Bundesstraße und Staatsstraßen bereits gegeben. Durch die Neuausweisungen sind keine zusätzliche Erschließungsstraßen erforderlich. Die Neuausweisungen rufen nur Lokal und Gebietsbezogen höhere Verkehrs- und Lärmbelastungen hervor. Durch den Zuliefer- und Parkierungsverkehr entsteht eine geringe Erhöhung der derzeitigen Lärmbelastung in den neuen Wohnbaugebieten. Nachts ist vom Status quo auszugehen, sofern die Zulieferung tagsüber erfolgt. Eine differenzierte schalltechnische Darstellung erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplans mithilfe eines dafür erstellten Lärmschutzgutachtens. Es ist insgesamt, bei den Neuausweisungen von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Hinsichtlich der Luftqualität würden im Stadtgebiet keine punktuellen Überschreitungen der geltenden EU- Orientierungswerte für

- Stickoxide,
- Ozon und
- Feinstaub

festgestellt.

### Schutzgut Landschaft

Zu den wichtigsten Aufgaben des vom Büro Gebhard Konzepte erarbeiteten Landschaftsplans, zählt die Erfassung und Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft. Nach den Grundsätzen von Naturschutz und Landschaftspflege werden schutzgutbezogene Ziele und Maßnahmen entwickelt, zur Sicherung und Wiederherstellung, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen. Im Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan betreffen die Darstellungen vor allem die Bereiche von besonderer Bedeutung oder solche die besonders gefährdet sind.

Insbesondere die beiden prägenden Landschaftsteile der Stadt Unterschleißheim:

- Niedermoorlandschaft Riedmoos, Landschaftsschutzgebiet
- Heidelandschaft im Süden und Südwesten von Unterschleißheim

### Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter gliedern sich vor allem in Baudenkmäler und archäologische Denkmäler. Baudenkmäler sind durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan nicht betroffen. Für archäologische Denkmäler, sofern sie bei Bauvorhaben betroffen sein sollten, gelten die gesetzlichen Vorschriften.

### Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Schutzgüter sind in der Regel stark miteinander vernetzt. Entsprechend haben Maßnahmen zumeist Einfluss auf mehrere Schutzgüter. Dieser kann sich je nach Art der Maßnahme positiv oder negativ auf die Schutzgüter auswirken.

Durch die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Gewerbeentwicklung kommt es zu Bodenversiegelungen. Diese Versiegelung bewirkt wiederum eine Verminderung der Grundwasserneubildung oder kann bei baulichen Eingriffen in das Grundwasser (Tiefgaragen, Kellergeschoße, Fundamente) auch direkten Einfluss auf den Grundwasserstrom nach sich ziehen. Zum anderen haben Versiegelungen zumeist den Verlust von Vegetationsflächen zur Folge, so dass neben Boden und Grundwasser auch das Schutzgut Pflanzen und Tiere betroffen ist.

Umgekehrt zielen Ausgleichsmaßnahmen auf die Entwicklung und Wiederherstellung von Lebensräumen und haben somit positive Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. In der Regel haben sie zugleich einen positiven Einfluss auf das Landschaftsbild, da sie die Strukturvielfalt erhöhen. Schutzmaßnahmen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch wie etwa Lärmschutzwälle oder –mauern können wiederum negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft, gegebenenfalls auch auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen haben, etwa wenn Wanderungswege erdgebundener Arten verstellt werden.

Ausgleichsmaßnahmen können daher besonders dann schutzgutübergreifend positive Wirkungen aufweisen, wenn sie intermedial und auf räumliche Funktionseinheiten ausgelegt sind. Hier erweist sich wiederum eine Verbesserung des Biotopverbunds als besonders zielführend.

### Umweltbericht

Im Rahmen der durchgeführten Prüfung der Belange des Umweltschutzes wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 2 a BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Der Umweltbericht zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt beschreibt

und beurteilt dazu alle im Flächennutzungsplan dargestellten umweltrelevanten Vorhaben, die in kommunaler Planungshoheit liegen, im Hinblick auf die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen und nennt mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, soweit dies auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes sachgerecht ist. Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Im Ergebnis wurden insbesondere die neu dargestellten Wohnbauflächen so abgegrenzt, dass zum einen möglichst keine ökologisch wertvollen Bereiche in Anspruch genommen werden und zum anderen eine effiziente Nutzung der Bauflächen möglich wird. Darüber hinaus zielt die Planung im Zusammenspiel mit der prognostizierten demographischen Entwicklung auf eine maßvolle Nachverdichtung und Umnutzung im Bestand ab. Entscheidende Minimierungsmaßnahmen werden durch die landschaftsplanerischen Maßnahmen vorgesehen, wie zum Beispiel intensive Quartiersdurchgrünung oder der Erhalt und die Neuanlage von Ortsrandeingrünungen. Diese Maßnahmen reduzieren in erheblichem Umfang die zu erwartenden Auswirkungen künftiger Siedlungsentwicklungen auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts. Die fachliche Beurteilung der abschließend geplanten Siedlungserweiterungen stellt heraus, dass die Flächen mit relativ geringen Konflikten umsetzbar sein werden. Die Begründung mit Umweltbericht sowie die Verfahrensakte enthalten weiterführende Informationen.

#### Öffentlichkeitsbeteiligung (Anregungen, Hinweise und Umgang damit)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 20.07.2010 und 15.07.2010 hat in der Zeit vom 11.11.2010 bis 13.01.2011 stattgefunden.

Im Verfahren wurden insgesamt 31 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern berücksichtigt und in die Abwägung einbezogen. Im Wesentlichen gingen Stellungnahmen ein mit allgemeinen Anregungen zur Planung und zum Umweltbericht sowie Stellungnahmen mit Einwendungen zu den Flächenausweisungen allgemein sowie zu konkreten Bauflächen (darunter Wohnbau-, Mischbau-, Gewerbe- und Sondernutzungsflächen) und zur geplanten Verbindung für ÖPNV, Fuß- und Radverkehr.

Generell wird die Analyse zum Flächenbedarf angezweifelt und befürchtet, dass auch mit den vorgeschlagenen maßvollen Neuausweisung und Umwidmungen von Bauflächen einem ungebremsten Zuzug Vorschub geleistet werde. Insbesondere die Wohnbaufläche an der südlichen Grenze (Erdbeerenfeld, Siedlung Am Weiher und südlich der Ringhoferstr.) führe zu erheblicher Belastung und zerstöre eine wichtige artenreiche Naherholungsfläche.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt, geprüft, in die Abwägung eingestellt und im Rahmen mehrerer Sitzungen des Grundstücks- und Bauausschusses und des Stadtrates eingehend beraten. Einzelheiten können den Sitzungsniederschriften entnommen werden, die diesbezüglich gefassten Beschlüsse fanden Eingang in die Weiterbearbeitung des Flächennutzungsplan-Entwurfs.

Den grundsätzlichen Einwänden sowie den Vorbehalten gegen die teilweise Umwidmung von Grünflächen in Bauflächen, sowie der Darstellung von Biotopen, folgten die Gremien dabei zu Gunsten einer gezielten, maßvollen Neuausweisung und angemessenen Nachverdichtung. Einige

Entwicklungsflächen, insbesondere die Fläche am südlichen Ortsrand „Erdbeerenfeld“, wurden allerdings nach eingehender Diskussion im Stadtrat als Wohnbauflächen in die weitere Entwurfsplanung, jedoch reduziert, beibehalten.

Zur Sicherung der gewünschten Wachstumsgrenze (Bevölkerungszuwachs max. 0,5 % p.a.) wird die Bauflächenentwicklung auf wenige Flächen, vorwiegend im Innenbereich, begrenzt und ein Monitoring zur Einwohnerzahl und zur Entwicklung der Wohneinheiten vorgesehen.

#### Belang: Umwidmung von Landwirtschaftsfläche in Grünland Fl.-St. Nr. 183

Die Eigentümer der Fl.-St. Nr. 183 bitten darum, dass ihr derzeit als landwirtschaftlich genutztes Grundstück in kein Grünland umgewidmet werden soll. Sie verweisen darauf, dass die Fläche zur Hälfte als Grünland und zur Hälfte als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen war.

#### Abwägung

Das Grundstück der Eigentümer befindet sich am Stadtrand, südlich der Siedlung an der Valerystr. Das Grundstück Fl.-St. Nr. 183 wurde bisher in seiner Gesamtheit, bis zum südlich liegenden Gehweg, als Grünfläche im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ausgewiesen. Das Grundstück war Bestandteil der, von der Verwaltung vorgeschlagenen, Wohngebiete die im Zuge der Diskussionen zur weiteren Entwicklung keine Zustimmung durch den Stadtrat fanden. Die Verwaltung schlug vor, anstelle der landwirtschaftlichen Nutzung für diese Flächen eine Begrünung beizubehalten, welche als Übergangszone zwischen der Wohnbebauung und der landwirtschaftlichen Tätigkeit dienen soll. Diese Darstellung übernimmt die gleiche Funktion und enthält die gleiche Zielsetzung, die bereits im alten verbindlichen Flächennutzungsplan dargestellt war. Der Flächennutzungsplanentwurf übernimmt also die alte Darstellung. Aus Sicht der Verwaltung hat sich also für diesen Bereich nichts geändert. Ferner weisen wir darauf hin, dass die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin und ohne Einschränkung möglich ist. Die Absicht der Stadt, diese Flächen langfristig für eine Randbegrünung der Stadt vorzuhalten, bleibt, vorbehaltlich ihrer Realisierung, ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung. Hierfür sind die Ausführungen des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes heranzuziehen, wonach die Flächenbilanz im Stadtgebiet solche Grünzonen am Stadtrand auch als Nachweis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung braucht. Ergebnis: Der Anregung soll nicht entsprochen werden.

#### Belang: Biotopdarstellung auf Fl.-St. Nr. 902

Der Eigentümer merkt an, dass es sich bei dem südlich geplanten Biotop auf seinem Grundstück Fl.-St. Nr. 902 um seine Zufahrt handelt. Mit dem künftigen Gehölzstreifen östlich der Fl.-St. Nr. 902 ist der Eigentümer nicht einverstanden da schon ein entsprechender Gehölzstreifen zwischen Parkplatz und Ackerfläche vorhanden ist. Er sieht es als Abwertung seines Grundes an. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist ein Acker und Wiesenrandstreifen vorhanden. Des Weiteren merkt der Eigentümer an, dass ihm beim Verkauf einer Teilfläche der Fl.-St. Nr. 902, die für den Parkplatz des Ballhausforums benötigt wurde zugesichert wurde den unteren Teil als Wohnbaufläche auszuweisen. Er regt an, die Fläche als Wohnbaufläche auszuweisen.

#### Abwägung:

Die Verwaltung gibt bekannt, dass die Darstellung der Biotope gemäß den Vorgaben des Landesamtes für Umweltschutz erfolgt. Auf die Darstellung der Biotope nimmt die Stadt keinen Einfluss.

Aus der Biotopdarstellung ergeben sich für den Eigentümer keine Verpflichtungen. Diese Darstellung dient lediglich der nachrichtlichen Widergabe. Das Biotop Nr. 7735-0118-001 umfasst einen Bereich von mehr als 360 m entlang der südlichen Stadtgrenze zum Gebiet der Gemeinde Oberschleißheim. Auf eine Darstellung des Biotops kann die Stadt verzichten, vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Behörde. Die Verwaltung wird jedoch eine Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde beantragen, die Klarheit über die aktuelle Abgrenzung des Biotopes bringen soll.

Die Prüfung der Verwaltung hat ergeben, dass sich das Biotop gänzlich auf Fl.-St. Nr. 452/2 und 452 Gemarkung Oberschleißheim befindet. Auf eine Darstellung im Flächennutzungsplan Unterschleißheim kann deshalb verzichtet werden.

Ergebnis: Der Anregung des Eigentümers soll entsprochen werden.

Belang: Grünstreifen an der östlichen Grenze zu Fl.-St. Nr. 902

Die Verwaltung hatte mit der Begrünung dieses Streifens dem Tatbestand zu entsprechen versucht, dass die Heckenrandgestaltung entlang der Parkplatzgrenze bereits erfolgt war. Da sich nach erneuter Prüfung ergab, dass die Zielsetzung für den Streifen bereits realisiert wurde und keine andere Zielsetzung hier zu verfolgen wäre, kann die Verwaltung der Anregung stattgeben und von der Darstellung des Grünstreifens Abstand nehmen.

Ergebnis: Der Anregung des Eigentümers soll entsprochen werden.

Belang: Umwidmung von Grünfläche in Wohngebiet Fl.-St. Nr. 1150

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des betreffenden Wohngebietes (W/30) entspricht den Darstellungen der rechtswirksamen 25. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die nördliche Grenze des Wohngebietes wurde in einem Beschluss des Grundstücks- und Bauausschusses und des Stadtrates zu dieser Teiländerung so festgelegt. Die Verwaltung gibt zu bedenken, dass für diese Grenze die besondere Nähe zum Umspannwerk und zum geplanten Parkplatz des Ballhauforums den Ausschlag gab. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes eine genauere Prüfung über die Grenzen der jeweiligen Nutzungen erfolgen kann, wenn auch die Lage der Gebäude und ihre Typologie erkennbar werden. Dann können gebäudebezogene Prüfungen der immissionsrechtlichen Gegebenheiten durchgeführt werden. Für die Aufnahme des Grundstücks in den Umgriff des Baugebietes spricht der Tatbestand, dass dadurch eine Festsetzung über die künftige Nutzung der betreffenden Fläche getroffen werden kann. Sollten sich Anhaltspunkte ergeben, die eine Erweiterung oder Rücknahme des Wohngebietes in südlicher Richtung planerisch möglich machen, kann im Bebauungsplanverfahren eine dementsprechende Festsetzung getroffen werden, ohne dass der Flächennutzungsplan geändert werden müsste. Die Verwaltung schlägt jedoch vor, den bisherigen Umgriff des Wohngebietes bis zum nördlich gelegenen Gewerbegebiet zu verschieben.

Ergebnis: Der Anregung des Eigentümers soll entsprochen werden.

Belang: Umwidmung von Grünfläche in Wohnbaugebiet Fl.-St. Nr. 1507/2 und 282/12

Der Eigentümer teilt mit, dass sein Antrag von 2005 bezüglich der Umwidmung seiner Grundstücke Fl.-St. Nr. 1507/2 und 282/12 von einer „privaten Grünfläche“ in ein „reines Wohngebiet“ zwar positiv beschlossen, aber im Flächennutzungsplan nicht berücksichtigt wurde. Er bittet um Berücksichtigung. Im Bebauungsplan 89 c sind die Flurstücke als WR ausgewiesen, der Bebauungsplan hat aber noch keine Gültigkeit erlangt.

Abwägung:

Die Verwaltung gibt bekannt, dass das o. g. Grundstück im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt ist. Lediglich im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein Grünstreifen zur Sicherung des Baumbestandes dargestellt. Mit dieser Darstellung möchte die Verwaltung zum Schutz des Grünstreifens entlang der Bezirksstraße, von der Südlichen Ingolstädter Straße bis zur Buchenstraße beitragen, welche im Ortseingangsbereich die gestalterische Qualität steigert. Da im Bebauungsplan die betreffenden Festsetzungen bereits erfolgt sind, führt die gewählte Darstellung im Flächennutzungsplan zu keiner Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit des Grundstückes.

Ergebnis: Der Anregung des Eigentümers soll entsprochen werden.



Belang: Ausweisung einer Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaugebiet Fl.-St. Nr. 1507/2 und 282/12

Interessierte Bürger beantragen die Ausweisung des sog. Erdbeerfeldes (Fl.-St. Nr. 717 und umliegende) als Baugebiet. Das betreffende Grundstück befindet sich südlich der Siedlung an der Valerystaße und wird landwirtschaftlich genutzt. Auf die Abhandlung zur Anregung des Eigentümers vom 10.01.11/12.01.11 zur Ausweisung der Fl.-St. Nr. 183 wird verwiesen. Für diesen Bereich gelten die gleichen Bedingungen und Zielsetzungen. Die nördlich gelegenen Grundstücke konnten nach Beschluss des Stadtrates nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Somit bleibt das Grundstück als Teil des Außenbereiches als Landwirtschaftsfläche und z. T. Grünfläche erhalten. Eine isolierte Ausweisung wird aus städtebaulichen Gründen als nicht zielführend gesehen.

Ergebnis: Der Anregung der Bürger soll nicht entsprochen werden.

Belang: Baumdarstellung im Flächennutzungsplan Fl.-St. Nr. 1997/3

Eigentümer legt Widerspruch ein, da auf seinem Grundstück Fl.-St. Nr. 1997/3 sechs Bäume im Bestand verzeichnet sind. Er bittet um Austragung.

Abwägung

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die punktuelle Darstellung von erhaltenswerten Bäumen im Flächennutzungsplan nur eine nachrichtliche Übernahme von Hinweisen über Landschaftsbestandteile, welche in den Vorschriften zur räumlichen Planung verankert sind, ist. Im Flächennutzungsplan sind nur Bäume dargestellt, wenn diese erhaltenswert erscheinen. Die Darstellung ersetzt jedoch nicht eine genaue Prüfung im Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren. Da für diesen Bereich kein Bebauungsplan vorliegt, gibt der Flächennutzungsplan einen Hinweis darauf, dass die weitere Planung dem Schutz dieses Bestandes verpflichtet ist. Die punktuelle Darstellung einzelner Bäume verhindert jedoch keine Bebauung. Die Fläche als solche ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die privaten Interessen des Grundstückseigentümers werden nicht dadurch berührt, dass im Flächennutzungsplan die Bäume dargestellt sind, sondern durch ihre in der Natur tatsächlichen Existenz und Bestand. Sollte der Eigentümer für den hinteren Teil des Grundstückes eine Bebauung anstreben, ist er mit oder ohne Darstellung der Bäume im Flächennutzungsplan verpflichtet, den Baumbestand in der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen. In diesem Fall wäre eine Genehmigung gemäß § 5, Nr. 2 der Baumschutzverordnung der Stadt Unterschleißheim einzuholen. Eine Genehmigung ist immer möglich, wenn die Beachtung der Verbote zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen i. S. des Bayerischen Naturschutzgesetzes und dieser Verordnung vereinbar ist.

Dies ist im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Für die Träger öffentlicher Belange und die dazugehörigen Genehmigungsbehörden ist es jedoch von Bedeutung, wenn die Stadt im Flächennutzungsplan über die Existenz von erhaltenswertem Baumbestand Auskunft gibt. Diesem Belang muss die Stadt mit dieser Darstellung Rechnung tragen.

Ergebnis: Der Anregung des Eigentümers soll nicht entsprochen werden.

Belang: Darstellung eines Biotops auf Fl.-St. Nr. 849/12

Der Eigentümer trägt in der Stellungnahme vor, dass sie mit der Darstellung des Biotops nicht einverstanden ist und legt Widerspruch gegen die geplanten Biotope auf ihrem Grundstück Fl.-St. Nr. 849/12 ein.

Abwägung:

Das betreffende Grundstück befindet sich im Außenbereich Riedmoos und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt ist auf seinem Grundstück wiedergegeben. Die Verwaltung gibt bekannt, dass die Darstellung der Biotope gemäß den Vorgaben des Landesamtes für Umweltschutz erfolgt. Auf die Darstellung der Biotope nimmt die Stadt keinen

Einfluss. Aus der Biotopdarstellung ergeben sich für den Eigentümer keine Verpflichtungen. Diese Darstellung dient lediglich der nachrichtlichen Wiedergabe. Ferner ist gemäß den Vorschlägen zur Landschaftsplanung in diesem Bereich eine Aufwertung und ein Schutz der bestehenden Baum- und Heckenreihen als Landschaftsbestandteil erstrebenswert. Diese Aufwertung besteht in der Vernetzung des jeweiligen Bestands, um dessen Schutzwirkung gegen Bodenerosion zu stärken. Diese Ziele sind anerkannter Bestand der Landschaftsplanung für diesen Bereich. Diese Zielsetzung wird im Regionalplan München, Kap B I, festgeschrieben, welcher die Aspekte von Natur und Landschaft behandelt. Dort wird in den Bereichen um Badersfeld und Riedmoos der Sicherung der Hecken, Waldteile und bachbegleitenden Grünstrukturen ein besonderer Wert eingeräumt. Auch der Sicherung des bestehenden und dem Aufbau eines engmaschigen Biotopverbundnetzes soll entsprochen werden. Diese übergeordneten Ziele ist die Flächennutzungsplanung der Stadt verpflichtet. Die Verwaltung gibt zu bedenken, dass diese Ziele bereits im rechtverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt enthalten sind. Sie bedürfen jedoch einer Konkretisierung durch Schutzprogramme und Initiativen, auf die die Stadt jedoch kein Einfluss nehmen kann. Auf dieser Weise ist die Darstellung im Flächennutzungsplan ein Angebot an die Behörden und privaten Eigentümer an diesen Programmen Anteil zu nehmen. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die Darstellung beizubehalten.

Ergebnis: Der Anregung des Eigentümers soll nicht entsprochen werden.

#### Belang: Darstellung einer Entwicklungsachse zur Verbesserung der Verbindungsfunktion Bahnstrasse Nr. 20

Die Eigentümer erheben aus folgenden Gründen Einspruch:

1. Die Art und Weise, wie die sogenannten Dorf-, Erlebnis-, Wasser-, Grüne- und Ballhausachsen die Bahnstrecke überqueren sollen, ist darin nicht erkenntlich.
2. Überführungen hätten den Nachteil der Sichtbelästigung und erhöhten Lärmbelästigung durch Reflexionsschall.
3. Unterführungen würden die in diesem Bereich sensible Grundwassersituation erheblich beeinflussen (der Wasserstand liegt derzeit nur ca. -3,4 m unter dem Straßenniveau) und würden dadurch die Fundamente des vorhandenen Baubestandes gefährden.
4. Ein erhöhter Fahrradverkehr in der Bahnstraße oder der Ausbau eines Radweges ist aus Verkehrssicherheitsgründen nicht akzeptabel.
5. Die Bahnstraße ist bereits heute durch die derzeitige Parksituation für Rettungsfahrzeuge nur eingeschränkt befahrbar. Die Steigerung des Verkehrsaufkommens durch zusätzlichen Fahrradverkehr würde den zügigen Zugang zu den Rettungswegen von Pfarrheim und Altersheim gefährden.

#### Abwägung:

Die Unterzeichner wenden sich gegen die Ausweisung der Achse, welche im Bereich des Anwesens Bahnstraße 20 eine Verbindung zum Gewerbegebiet herstellen sollte. Sie erheben eine Reihe von Bedenken, die sowohl die Gesamtkonzeption der Achsen als auch diese Achse in besonderem in Abrede stellen.

Die Verwaltung möchte auf die einzelnen Ausführungen nicht eingehen, zumal aus Sicht der Verwaltung die geplante Achse nach Einwendungen der Fa. Linde nicht weiterverfolgt werden soll. Jede der einzelnen Bedenken gegen das Achsenkonzept, die die Verfasser in den Anregungen vortragen, sind in der Begründung zum Flächennutzungsplan hinreichend ausformuliert. Mit diesem Konzept beabsichtigt die Stadt die Überwindung der Trennfunktion, die die Bahnlinie zwischen den Stadtteilen bewirkt (siehe Begründung, Seite 5 ff und Seite 55 bis 59).

Ergebnis: Den Anregungen der Verfasser wird soweit Rechnung getragen, als die geplante Achse im Bereich des Anwesens Bahnstraße Nr. 20 aufgegeben wird.

Belang: Darstellung einer Entwicklungsachse zur Verbesserung der Verbindungsfunktion Bahnstraße Nr. 15

Der Eigentümer wendet sich gegen die Ausweisung der Achse, welche im Bereich des Anwesens Bahnstraße 15 eine Verbindung zum Gewerbegebiet herstellen sollte. Er erhebt eine Reihe von Bedenken, die sowohl die Gesamtkonzeption der Achsen als auch diese Achse in besonderem in Abrede stellen.

Auf die vorausgehende Abhandlung der Anregungen zur Bahnstraße Nr. 20 wird verwiesen.

Ergebnis: Den Anregungen des Eigentümers wird insoweit Rechnung getragen, als die geplante Achse im Bereich des Anwesens Bahnstraße 15 aufgegeben wird.

Belang: Umwidmung einer Grünlandfläche in Wohnbaugebiet auf Fl.-St. Nr. 1122, 1123/1 /2, 1124

Die Eigentümer Fl.-St. Nr. 1122 und Fl.-St. Nr. 1123/1 /2, 1124 legen gegen die schon vorhandene ausgewiesene Grünfläche auf ihren Flurstücken Widerspruch ein. Sie bitten darum, dass man über ihre Grundstücke berät, da sie der Meinung sind, dass wertvolle Baugebiete als Ortsabrundung neben dem als Biotop ausgewiesenen Nachbargrundstück entstehen könnten.

Abwägung:

Die Grundstücke der Unterzeichner befinden sich am Stadtrand östlich des Ortsteils Lohhof-Süd. Sie wurden bisher in ihrer Gesamtheit als Grünfläche im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan vom Jahre 1993 ausgewiesen. Beide Grundstücke waren Bestandteil der von der Verwaltung vorgeschlagenen Wohn- und Gewerbegebiete, die im Zuge der Diskussionen zur weiteren Entwicklung einer Prüfung durch die Planung unterzogen wurden. Für die Umwidmung fand sich jedoch keine Zustimmung. Die Verwaltung gibt zu bedenken, dass eine Ausweisung der betreffenden Grundstücke nicht gesondert, sondern nur in Verbindung mit der Ausweisung eines Baugebietes auf den benachbarten Grundstücken Fl.-St. Nr. 1123 erfolgen kann.

Die in diesem Bereich vorhandenen Altlasten und die Biotopkartierung durch das Landesamt für Umwelt gaben den Bedenken gegen eine bauliche Nutzung weitere Nahrung. Die Verwaltung hatte die Alternative, anstelle der Grünfläche eine Bebauung als Wohn- und Gewerbegebiet zuzulassen, zumal sich in diesem Bereich zwei wichtige Änderungen vollzogen hatten: Zum einen wurde die Erweiterung des Sportparks - mit der Anlage weiterer Rasenplätze an einer anderen Stelle im Sportpark - aufgegeben und zum anderen fand die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Bereich Oberschleißheim im unmittelbaren Umfeld dieser Flächen statt. Damit erhöhte sich der Druck seitens der Eigentümer, eine städtebauliche Entwicklung und Verwertung der Grundstücke zuzulassen.

Die Verwaltung möchte mit Blick auf die eingetretenen Veränderungen in diesem Bereich dem Grundstücks- und Bauausschuss vorschlagen, der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes in diesem Bereich zuzustimmen. Die Flurstücke 1122 und 1123/1 /2, 1124 sollen z. T. gänzlich und auch anteilig als Gewerbegebiet umgewidmet werden. Für eine Ausweisung als Wohngebiet, wie die Eigentümer vorschlagen, steht die anhaltende angespannte Situation im Bereich Lohhof-Süd entgegen. Die Ausweisung eines Wohngebietes würde ein mehr an Quellverkehr erzeugen, welcher wiederum durch die bestehende Erschließung aufgefangen werden müsste. Mit Hilfe eines Grünstreifens zwischen dem Wohngebiet und dem geplanten Gewerbegebiet könnte den besonderen Immissionsschutzbelangen Rechnung getragen werden.

Ergebnis: Der Anregung der Eigentümer soll mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes auf Fl.-St. Nr. 1122 und Fl.-St. Nr. 1123/1 /2, 1124 entsprochen werden. Hinsichtlich der Ausweisung eines Wohngebietes soll nicht entsprochen werden.

Belang: Ausweisung einer Grünlandfläche auf Fl.-St. Nr. 1123

Der Eigentümer legt gegen die vorhandene ausgewiesene Grünfläche mit Verdacht auf Altlasten auf dem Grundstück Fl.-St. Nr. 1123 Widerspruch ein. Er regt an, dass das Grundstück Fl.-St. Nr. 1123

künftig als Baugebiet für Wohnbebauung mit der Fortsetzung der Bebauung Lohhof-Süd ausgewiesen wird. Ein Gutachten bezüglich des Verdachts auf Altlasten liegt seitens des Eigentümers vor. Grundsätzlich ist bei der Beurteilung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse des Gutachtens und der daraus resultierenden Folgerungen zu berücksichtigen, dass es sich lediglich um eine orientierende Erstuntersuchung anhand von stichprobeartigen Sondierungen handelt.

Abwägung:

Auf die Abhandlung der vorausgegangenen Anregungen für diesen Bereich wird verwiesen.

Ergebnis: Der Anregung des Eigentümers soll nicht entsprochen werden.

Belang: Darstellungen im Landschaftsplan- Streichung des Biotops Nr. 7735/0087-003

Ein Eigentümer in Riedmoos trägt folgende Anregungen vor:

1. Im Landschaftsplan, unter Punkt 10.2m wird ein Anstau von Gräben beschrieben, aber keine Detaillierung erfolgt, um welche Flächen es sich handeln soll. Diese sollten genau benannt werden.
2. Er stimmt einer naturnahen Entwicklung des Schwebelbaches nicht zu, da sich dieser bereits jetzt gut in die Landschaft einpasst und auch fast durchgängig bewachsen ist. Seine Funktion als Entwässerungsgraben kann er bereits heute nicht mehr erfüllen, da bei einer Regenperiode kein Abfluss des Grundwassers mehr gewährleistet ist. Vielmehr regt er eine Tieferlegung des Bachbetts an.
3. Ebenso wird seinerseits eine Wiedervernässung der Fluren im OT Riedmoos abgelehnt, da die Gefahr von Eintrag von Stoffen in das Grundwasser hier noch größer werden würde. Dieses Ziel darf nicht weiterverfolgt werden.
4. Ferner führt er aus, dass er für eine Freihaltung von Gewässerschutzstreifen keine Notwendigkeit sehe, da bereits in Vorschriften ein 20 Meter breiter Abstand von Gewässern geregelt wird.
5. Schließlich sieht er in der "Anpassung der Landwirtschaft an den Erholungssuchenden" eine Bevormundung der Landwirte. Die geltenden EU-Verordnungen und das bestehende Landschaftsschutzgesetz reichen vollkommen aus, um die Landschaft zu erhalten. Hier werden keinerlei zusätzliche Vorgaben eines Stadtplanungsbüros benötigt.
6. Er bittet darum, die Biotopfläche 7735/0087-003 aus seinem bebauten Grundstück zu streichen.

Abwägung zu 1 bis 3:

Die Verwaltung gibt bekannt, dass die Ausführungen in der beiliegenden Begründung zum Landschaftsplan zunächst eine Arbeitsgrundlage stellen, auf die die Darstellungen im Flächennutzungsplan aufbauen, welche jedoch nicht in konkrete Maßnahmen des Naturschutzes oder der Landschaftsentwicklung unmittelbar einfließen. Die Begründung des Landschaftsplans als vorbereitender Plan hat die Aufgabe, Hinweise und Empfehlungen zu geben, auf welche Weise die Entwicklung der Landschaft weiter betrieben werden könnte. In der Begründung zum Landschaftsplan sind deshalb eine Reihe von fachlichen Überlegungen des Planers enthalten, welche die Meinung und den fachlichen Blick der Planer wiedergeben. Die unter Punkt 10.2 aufgeführten Aussagen bilden einen Vorspann von generellen und von der Fachwelt anerkannten Zielsetzungen zur weiteren Entwicklung von Niedermooren. Sie mahnen lediglich eine Prüfung in Bezug auf die Gebiete im Riedmoos an. Diese Aussagen sind auch in übergeordneten Vorgaben, u. a. aus dem Regionalplan für diese Teilbereiche, begründet. In der Begründung wird deshalb eine Prüfung empfohlen, ob aus Sicht der Fachbehörden und zuständigen Trägern öffentlicher Belange, die eine oder die andere Zielsetzung hier angebracht zu verfolgen wäre.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass in der Planzeichnung des integrierten Landschaftsplanes keine derartige Darstellung aufgenommen wurde, die als Vorbereitung von Maßnahmen der Wiedervernässung dienen würde. Weder der Anstau von Gräben noch die Wiedervernässung von

Feldern sind als Ziele der Landschaftsentwicklung mit einer eigenen Signatur im Plan eingezeichnet. In der Planzeichnung ist entlang der ehemaligen Gräben lediglich die Darstellung „Ökologische Vernetzung bei Gewässern“ dargestellt. Welche Maßnahmen und welche Stellen zur Erreichung dieses Ziels hierfür in Frage kommen, bleibt der Entscheidung der Fachbehörde unter Beteiligung und Abstimmung mit den Landwirten überlassen. Diese Beteiligung und Abstimmung gilt als Grundvoraussetzung für den Landschaftsschutz in Bayern und ist im Bayerischen Naturschutzgesetz verankert.

Ergebnis: Somit ist einer Entsprechung bzw. Zurückweisung der Anregung des Eigentümers nicht von Nöten.

#### Abwägung zu 4:

Die Freihaltung von Gewässerschutzstreifen berührt auf Vorschriften des Gewässerschutzes. Die Darstellung im Flächennutzungsplan dient lediglich der räumlichen Verortung bzw. Wiedergabe von Regelungen, die von der Fachplanung vorgegeben sind. Wenn auch diese Vorschriften für diesen Kreis bindend ist, trägt die Darstellung im Flächennutzungsplan zu keiner weiteren Verschärfung bei, sondern dient für die Fachbehörde als Hinweis, diese Zielsetzung zu verfolgen. Das Wasserwirtschaftsamt hat in seiner Stellungnahme zum Planentwurf um diese Darstellung gebeten. Die Verwaltung schlägt vor, diesem Belang Rechnung zu tragen.

Ergebnis: Der Anregung des Eigentümers soll nicht entsprochen werden.

#### Abwägung zu 5:

Die Verwaltung hat im Rahmen der vorbereitenden Foren und Diskussionen zum neuen Flächennutzungsplan eine Reihe von Aspekten zu der Landschaftsentwicklung untersucht. Das Konzept zur Verbesserung der Wegebeziehungen im Bereich Riedmoos war Bestandteil des Landwirtschaftsforums am 06. Juli 2009, welches mit Beteiligung eingeladener Landwirte stattfand. Dieses Konzept fand, in der vorgelegten Form, keine Zustimmung (siehe Begründung zum Landschaftsplan, Seite 33). Daraufhin hat die Verwaltung von diesem Konzept Abstand genommen. Im aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplanes wurden lediglich bestehende Wegebeziehungen im Bereich der nördlichen Grenze des Stadtgebietes zu der Gemeinde Hebertshausen ergänzt.

Ergebnis: Der Anregung des Eigentümers soll entsprochen werden.

#### Abwägung zu 6:

Die Verwaltung gibt bekannt, dass die Darstellung der Biotop gemäß den Vorgaben des Landesamtes für Umweltschutz erfolgt. Auf die Darstellung der Biotop nimmt die Stadt keinen Einfluss. Aus der Biotopdarstellung ergeben sich für den Eigentümer keine Verpflichtungen. Diese Darstellung dient lediglich der nachrichtlichen Wiedergabe. Das Biotop Nr. 7735-0118-003 ragt im östlichen Bereich in die bestehende Bebauung am Klösterlmoos.

Die Verwaltung sieht jedoch in der vom Landschaftsplaner vorgeschlagen Inschutzstellung des Biotops keinen Bedarf, da sich im Umfeld des Biotops eine umfangreiche Bebauung befindet. Das Biotop erstreckt sich entlang der Straße und kann an dieser Stelle keine ökologische Funktion mehr wahrnehmen. Dieser Funktion kann von den übrigen Biotopteilen, die sich innerhalb der freien Landschaft nach Westen erstrecken, übernommen werden. Wenn auch die Kartierung auf Bestände der früheren Landschaft hinweist, wurde in den Bebauungsplanfestsetzungen keine Erhaltung bzw. weitere Entwicklung vorgesehen. Eine fachliche Abhandlung über das Für und Wider des Schutzes hat also, aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht bereits stattgefunden. Deshalb ist der Vorschlag zum Schutz dieses Biotopteils zu hinterfragen.

Auf eine Darstellung des Biotops kann die Stadt verzichten, vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Behörde. Die Verwaltung wird jedoch eine Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde

beantragen, die Klarheit über die aktuelle Abgrenzung des Biotopes bringen soll.

Ergebnis: Der Anregung des Eigentümers soll entsprochen werden.

#### Belang: Darstellung von Biotopen im Flächennutzungsplan, Riedmoos

Ein Eigentümer aus Riedmoos legt Widerspruch zu den neu eingetragenen Biotopen 7735 / 0087 -001 -002 und -003 ein. Er begründet die Ablehnung mit der Sorge um das genehmigte Anwesen am Klöstermoss Nr. 7. Durch eine Umwidmung als Biotop kann die Funktion der Entwässerung des Grundstückes nicht mehr erfolgen und es wäre mit Wasserschäden zu rechnen.

#### Abwägung:

Auf die Abhandlung der vorausgegangenen, hinsichtlich der Biotopdarstellung innerhalb des bebauten Bereiches, wird verwiesen.

Ergebnis: Der Anregung des Eigentümers soll entsprochen werden.

#### Belang: Umwidmung von Grünlandflächen in Wohnbaugebiet Fl.-St. Nr. 713 und 723

Sämtliche betreffende Grundstücke befinden sich am Stadtrand, südlich des Siedlungsgebietes, an der Orionstraße. Die o. g. Grundstücke waren bisher allesamt als Grünfläche im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Die Grundstücke waren Bestandteil der von der Verwaltung vorgeschlagenen Wohngebiete, die im Zuge der Diskussionen zur weiteren Entwicklung keine Zustimmung durch den Stadtrat fanden. Die Verwaltung schlug vor, anstelle der landwirtschaftlichen Nutzung für diese Flächen eine Begrünung beizubehalten, welche als Übergangszone zwischen der Wohnbebauung und der landwirtschaftlichen Tätigkeit dienen soll. Diese Darstellung übernimmt die gleiche Funktion und enthält die gleiche Zielsetzung, die bereits im alten verbindlichen Flächennutzungsplan dargestellt war. Der Flächennutzungsplanentwurf übernimmt also die alte Darstellung. Von allen o. g. Grundstücken werden lediglich die Fl.-St. Nr. 713 und 723 als Grünfläche weiter ausgewiesen. Im gleichen Bereich befindet sich die Fl.-St. Nr. 649, welche im Eigentum der Stadt ebenso als Grünfläche beibehalten wird. Aus Sicht der Verwaltung hat sich also für diesen Bereich wenig geändert. Die Ausweisung der südlich gelegenen Flächen als Landwirtschaftsfläche mit ökologischer gestalterischer Funktion folgt dem Grundsatz, für diese Flächen ihre Zuordnung als Bestand des Außenbereiches zu stärken. Ferner weisen wir darauf hin, dass die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin und ohne Einschränkung möglich ist. Die Absicht der Stadt, diese Flächen langfristig für eine Randbegrünung der Stadt vorzuhalten, bleibt, vorbehaltlich ihrer Realisierung, ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung. Hierfür sind die Ausführungen des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes heranzuziehen, wonach die Flächenbilanz im Stadtgebiet solche Grünzonen am Stadtrand auch als Nachweis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung braucht.

Ergebnis: Der Anregung des Eigentümers soll nicht entsprochen werden.

#### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, wurden gem. § 4 Abs 1 BauGB durch die Zusendung der Planunterlagen des Vorentwurfes unterrichtet und aufgefordert Stellung zu nehmen. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen fristgerecht Stellungnahmen ein.

Im Wesentlichen gingen Stellungnahmen ein mit Hinweisen auf eine Ergänzung immissionsfachlicher Belange, zu fehlenden Aussagen bezüglich der verkehrlichen Auswirkungen der Siedlungsentwicklung, zu Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich, zu Konflikten mit Biotopen, zur Frage des Trennungsgewebes Gewerbe – Wohnen, zum Verlust von Mischbauflächen und Trenngrün, sowie eine Reihe von redaktionellen Hinweisen.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt. Sie wurden im Rahmen der Gremien eingehend beraten. Einzelheiten können den Sitzungsniederschriften entnommen werden, die diesbezüglich gefassten Beschlüsse fanden Eingang in die Weiterbearbeitung des Flächennutzungsplan-Entwurfs.

#### Landratsamt – Naturschutz: Strukturverbesserung bei den Feldfluren, speziell entlang der Gewässer

Die Behörde führt aus, dass eine Reihe von Entwicklungszielen, in der Strukturverbesserung bei den Feldfluren, speziell entlang der Gewässer, im Vorentwurf enthalten sind. Als Handlungsplan für eine mittelfristig wirksame Umsetzung wäre ein Gewässerentwicklungsplan sinnvoll und notwendig. Bei anderen Projekten hat sich gezeigt, dass die Entwicklung der Gewässer begleitenden Pufferstreifen auf deutlich bessere Akzeptanz stößt, wenn die öffentliche Hand die Uferstreifen auf ihren Flächen frühzeitig in das Projekt einbringt.

#### Abwägung:

Die Verwaltung gibt bekannt, dass ein Gewässerentwicklungsplan für Unterschleißheim parallel zum Entwurf des Flächennutzungsplanes erarbeitet wurde. Dieser wird derzeit im Fachausschuss diskutiert. Die Empfehlungen zum Gewässerschutz sind größtenteils in den Flächennutzungsplan eingearbeitet worden.

Ergebnis: Der Anregung des Landratsamtes München - Naturschutz - soll entsprochen werden.

#### Landratsamt – Naturschutz: Strukturverbesserung, Riedmoos

Die Behörde stimmt dem Konzept zur Strukturverbesserung in der landwirtschaftlichen Flur, speziell in Riedmoos (Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion) zu. Sie regt an, diese Flächen als Kompensationsflächen anzurechnen und, wenn sie vorgezogen realisiert würden, auch in das Ökokonto der Stadt eingestellt werden. Wir bitten zu prüfen, ob es in diesem Sinne nicht sinnvoll und zielführend wäre, diese stadt eigenen Flächenanteile ebenfalls als „ökologische Vorrangflächen“ darzustellen.

#### Abwägung:

Die Verwaltung gibt bekannt, dass die Stadt Unterschleißheim für die Ausgleichsflächen gemäß § 1 a Baugesetzbuch ein erhebliches Potenzial an Flächen im Bereich der Fröttmaninger Heide (Heideflächenverein) reserviert hat. Die Umsetzung der für den Ausgleich unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft der geplanten Maßnahmen soll vorrangig dort realisiert werden. Im Bereich Riedmoos sind bereits eine Reihe von städtischen Flächen für diesen Zweck in Anspruch genommen. Die generelle Verpflichtung, auf städtischen Flächen im Bereich Riedmoos „ökologische Vorrangflächen“ für den Ausgleich bauleitplanerischer Vorhaben im Flächennutzungsplan darzustellen lehnt jedoch die Verwaltung ab. Die Verwaltung wird auch in Zukunft angehalten, die Wahl der Flächen und die dazugehörigen Maßnahmen projektbezogen zu beurteilen. Auch in Unterschleißheim oder in Riedmoos könnte es sinnvoll sein, Maßnahmen durchzuführen. Dies soll jedoch vom Fall zu Fall entschieden werden. Für viele städtische Flächen, die als Flächenreserve auch für den Tausch bzw. die Pacht geeignet sind, kommt eine ökologische Aufwertung nicht in Frage.

Ergebnis: Der Anregung des Landratsamtes München - Naturschutz - soll nicht entsprochen werden.

#### Landratsamt – Immissionsschutz:

##### 1.1 Entwicklung südlich des Münchner Rings:

Für die neue ausgewiesene Wohnbaufläche ist entlang des Münchner Rings eine Lärmschutzmaßnahme festzusetzen, da die schalltechnischen Orientierungswerte erheblich überschritten werden.

#### Abwägung:

Die Verwaltung gibt bekannt, dass für die ausgewiesenen Wohnbauflächen ein Gutachten die Notwendigkeit von passiven Lärmschutzmaßnahmen, insbesondere im unmittelbaren Bereich am Münchner Ring, bestätigt hat.

Ergebnis: Der Anregung des Landratsamtes München - Immissionsschutz - soll entsprochen werden.

#### 1.2 Entwicklung Hauptstraße (alter Dorfkern):

1. Die Behörde merkt an, dass bei der Wohnbaufläche an der Keplerstraße ein Gewerbegebiet angrenzt. Durch die Änderung der Schutzwürdigkeit ist zu überprüfen, ob die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

#### Abwägung:

Die Verwaltung weist darauf hin, dass das Gewerbegebiet 29 b bereits im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan enthalten war. Die aktuelle Fassung gibt diese Nutzung wieder. Für eine Änderung der Gebietskategorie besteht kein Anlass. Da das Gewerbegebiet hinsichtlich der Emissionen eingeschränkt wurde, besteht kein weiterer Schutzbedarf für die umliegenden Wohngebiete.

Ergebnis: Der Anregung des Landratsamtes München - Immissionsschutz - soll nicht entsprochen werden.

2. Die Behörde weist darauf hin, dass die Wohnbaufläche W 50 im Einwirkungsbereich der Landshuter Straße liegt, wobei die Immissionsrichtwerte durch den Verkehrslärm erheblich überschritten werden. Deshalb wird der Stadt Unterschleißheim angeraten, eine Lärmschutzmaßnahme in den FNP aufzunehmen.

Ergebnis: Der Anregung des Landratsamtes München - Immissionsschutz - soll entsprochen werden.

#### 1.3. Umwidmung von Wohnbauflächen – Lärmschutz

Der Umwidmung von der landwirtschaftlichen Fläche im Bereich Furtweg / Landshuter Straße in Wohnbaufläche kann nur zugestimmt werden, wenn entlang der Landshuter Straße eine Lärmschutzmaßnahme im Flächennutzungsplan festgesetzt wird.

Ergebnis: Der Anregung des Landratsamtes München - Immissionsschutz - soll entsprochen werden.

#### 1.4. Darstellung von Immissionsschutzmaßnahmen:

Das Landratsamt bittet in der Stellungnahme um redaktionelle Änderungen in den Bereichen der 26. Änderung (Bebauungsplan Nr. 134 nördlich der Pater-Kolbe-Straße), 29. Änderung des FNP die Lärmschutzmaßnahme entlang der Ingolstädter Straße und im Bereich der Flächen Nr. 58 und Nr. 59 (östlich der Hauptstraße).

#### Abwägung:

Die Verwaltung weist darauf hin, dass im Zeitraum der Planaufstellung des neuen Flächennutzungsplans eine Vielzahl von partiellen Änderungen durchgeführt worden sind. Diese sind größtenteils abgeschlossen. Die Änderungen sind in die neue Fassung eingearbeitet. In den o. g. Fällen wurden seitens der Genehmigungsbehörde Auflagen erlassen, die redaktionelle Änderungen beinhalteten. Die Verwaltung wird dies nachträglich prüfen und wenn nötig, eine Berichtigung vornehmen.

Ergebnis: Den Anregungen des Landratsamtes München - Immissionsschutz - soll entsprochen werden.

#### Regierung von Oberbayern: Landwirtschaft und Wohnbebauung

Hinsichtlich der Darstellungen im Bereich der Hauptstraße (alter Dorfkern) weist die Regierung darauf hin, dass aus immissionsschutzfachlicher Sicht das Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft generell als problematisch zu sehen ist. Noch vorhandene, bestandsgeschützte



landwirtschaftliche Betriebe im geplanten WA wären möglicherweise durch das Heranrücken von Wohnbebauung in ihrem Bestand bzw. ihrer Entwicklung eingeschränkt.

Abwägung:

Die Verwaltung erinnert daran, dass der Flächennutzungsplan die bisherige Ausgestaltung des bebauten Stadtgefüges nicht beliebig darstellen kann. Wie in der Begründung dargelegt, berücksichtigt der Entwurf des Flächennutzungsplanes die vorangegangene Planungssituation (Gewerbe-, Wohn- und Mischnutzung). In vielen Fällen sprach sich die Verwaltung in den Planungsbereichen mit Gemengelage für eine klare Stellung der Wohngebiete und geplante gewerbliche Nutzungen aus. Da Dorf- und Mischgebiete eine signifikante gewerbliche Nutzung aufweisen, hätten sich die Gebiete nicht auf eine überwiegende Wohnbebauung hin entwickeln können. Die Bemühungen der städtischen Planung, die verschiedenen Ansprüche in einer Gemengelage aufeinander abzustimmen, mündeten in der konsequenten Darstellung der Wohngebiete in den Bauleitplänen und bei der Genehmigung von Vorhaben. Voraussetzung für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele sind, in der Regel, passive Maßnahmen an der Zuordnung der Gebäude und eine Abmilderung der Beeinträchtigungen durch die Einschränkungen der gewerblichen Lieferzeiten vorgesehen. Somit kann der Eindruck, der die Stellungnahme der Behörde impliziert, die Stadt würde sich zu wenig mit den Schallschutzbelangen befassen, entkräftet werden. Der Einfluss, der solche Vorgaben und Maßnahmen auf die Entwicklung und Funktion des betreffenden Gebietes ausübt, kommt immer vom Vorhaben selbst, also für das berührte Wohngebiet von außen. Die übergeordneten städtebaulichen Grundsätze, die mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans vorbereitet werden, gehen für diese Bereiche von einer längerfristigen städtebaulichen Aufwertung der Wohnfunktion aus, welche sich beiderseits der Hauptstraße vollzieht. Der Flächenbedarf für die Erweiterung bestehender Betriebe geht zurück, zumal die Tätigkeit mittelständischer ehemaliger Familienbetriebe nicht mehr im Vordergrund der planerischen Überlegungen steht. Es wäre jedoch aus unserer Sicht verfehlt, im Flächennutzungsplan ein Instrument zur Verdrängung der gewerblichen Nutzung zu sehen. Für den Schutz der Wohnfunktion in der Gemengelage sieht die Planung Emissionsbeschränkungen für die im Bestand vorhandenen Betriebe vor. Somit wird zumindest - und in Erfüllung der Planungsgrundsätze „soweit wie möglich“ - eine Mehrbelastung vermieden. Im Flächennutzungsplan werden die Belange des Immissionsschutzes durch die Darstellung passiver Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Ergebnis: Die Anregung der Regierung von Oberbayern findet somit in die Planung Eingang.

Bund Naturschutz: Baumdarstellung, Flächendarstellungen im Riedmoos, Bhf. Lohhof

1. Die Liste der ND-Einzelbäume sollte um weitere wertvolle Bäume vervollständigt werden. Es fehlt z. B. die alte Eiche in der Alexander-Pachmann-Straße.

Abwägung:

Die Verwaltung hat eine Prüfung der unter Schutz gestellten Naturdenkmäler (ND) vorgenommen. Aus unserer Sicht gibt der Flächennutzungsplan diese punktuellen Denkmäler wieder. Die Verwaltung wird diesen Hinweis aufgreifen und eine nochmalige Prüfung vor der Auslegung durchführen.

Ergebnis: Der Anregung des Bund Naturschutz soll entsprochen werden.

2. Die Flächen am Südrand von Lohhof bis nach Riedmoos, welche im Landschaftsplan als "Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion" dargestellt werden, sollten als Landschaftsschutzgebiet (LSG) ausgewiesen werden, da ihnen eine wichtige Funktion als regionales Trenngrün, Frischluftschneise und lufthygienisches Regenerationsgebiet zukommt.

Abwägung:

Die Verwaltung gibt zu bedenken, dass die Flächen im Bereich des südlichen Stadtgebietes größtenteils auf Gebiet der Gemeinde Oberschleißheim als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen

sind. Auch das Wasserschutzgebiet schränkt die landwirtschaftliche Nutzung stark ein. Die vom Bund Naturschutz genannten Flächen stehen noch für die landwirtschaftliche Nutzung und für die Naherholung der Unterschleißheimer Bürger zur Verfügung. Da weder diese Funktionen eine Gefahr für Natur und Landschaft darstellen, noch ein erhöhter Schutzbedarf vorhanden ist, sieht die Verwaltung in diesem Bereich keinen Handlungsbedarf. Den Aussagen des Landschaftsplanes folgend, sind die Ziele zur Entwicklung dieser Landschaftsteile ausreichend, um den Bestandserhalt zu sichern.

Ergebnis: Der Anregung des Bund Naturschutz soll nicht entsprochen werden.

3. Der Bund Naturschutz erhebt erhebliche Einwände gegen das Vorgehen im Bereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplans am Lohhofer Bahnhof (Bebauungsplan FOS/BOS und Wohngebiet).

Abwägung:

Die Verwaltung weist auf die Abhandlung dieser Thematik im betreffenden Änderungsverfahren hin. Das Verfahren ist abgeschlossen. Die Stellungnahme bedarf deshalb diesbezüglich keiner expliziten Abhandlung.

Ergebnis: Der Anregung des Bund Naturschutz ist mit dem Bebauungsplanverfahren und der Inschutzstellung der Landschaftsbestandteile in diesem Bereich bereits entsprochen.

Denkmalschutz: Baudenkmäler

Die Behörde führt aus, dass im Stadtgebiet derzeit vier Baudenkmäler in der Denkmalliste verzeichnet sind. Es wird gebeten, die Denkmäler im Flächennutzungsplan entsprechend zu kennzeichnen und auszuweisen. Darüber hinaus bitten wir, das Landesamt für Denkmalpflege bei allen konkreten Vorhaben, welche die genannten Baudenkmäler unmittelbar betreffen oder in der Nähe dieser Denkmäler geplant werden, entsprechend frühzeitig zu beteiligen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Die Pos. "Archäologische Denkmäler" ist ersatzlos zu streichen. Die aufgeführten Denkmäler sollen unter Punkt Bodendenkmäler aufgeführt werden.

Ergebnis: Der Anregung des Bay. Landesamt für Denkmalpflege soll entsprochen werden.

Bayerischer Bauernverband: Landwirtschaftsflächen am Siedlungsrand

Der Bauernverband gibt zu bedenken, dass sich gerade im Großraum München die Beschwerden häufen, dass landwirtschaftliche Flächen durch den Hundekot frei umherlaufender Hunde verunreinigt werden. Die Verunreinigungen stellen nicht nur einen Verstoß gegen die öffentliche Sauberkeit dar, sie sind auch eine nicht zu unterschätzende Infektionsquelle mit der Folge hygienischer Gefahren und Übertragung von Krankheitserregern auf die landwirtschaftlichen Nutztiere und damit letztendlich über die Lebensmittel auch auf den Menschen. Wir bitten daher, durch geeignete Maßnahmen, evtl. durch Hinweise im Bauleitplan oder entsprechende Hinweisschilder, die Bauwerber darauf aufmerksam zu machen.

Wir bitten in den Festsetzungen die künftigen Anwohner darauf hinzuweisen, dass es aufgrund der Bewirtschaftung der an das Wohngebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke trotz der Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis zu Immissionen (Lärm, Geruch, Staub, usw.) in dem Planungsgebiet kommen kann.

Es muss gewährleistet sein, dass der landwirtschaftliche Verkehr zur Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke nicht durch parkende Autos behindert wird.

Ergebnis: Die Anregung des Bauernverbandes wird mit einer Eintragung in die Begründung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden.

#### Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg: Waldfunktionskarte

Die Überprüfung des Entwurfes der Planungskarte hat ergeben, dass in einigen Bereichen die Kartierung der vorhandenen Waldbereiche nochmals der nachträglichen Bearbeitung bedarf. Maßstab für die Klassifizierung "Wald" ist hier die Legaldefinition des Artikels 2 BayWaldG, die Kriterien für eine Ausweisung mit Bäumen bestockter Flächen als Wald vorgibt. Wir bitten, die in der beigegebenen Karte gekennzeichneten Bereiche nochmals zu überprüfen und ggf. zu korrigieren.

#### Abwägung:

Die Verwaltung hat eine Prüfung des „Waldfunktionplanes“ vorgenommen. Aus unserer Sicht gibt der Flächennutzungsplan diese Bestände wieder. Die Verwaltung wird diesen Hinweis aufgreifen und eine nochmalige Prüfung vor der Auslegung durchführen.

Ergebnis: Die Anregung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg findet somit in die Planung Eingang.

#### Wasserwirtschaftsamt: Überschwemmungsgebiete

Das Amt weist darauf hin, dass der Flächennutzungsplan um das Überschwemmungsgebiet der Moosach und das Wasserschutzgebiet zu ergänzen ist. Hinsichtlich des geplanten Gewerbegebietes (Nr. 30) südwestlich des Furtweges wird auf unsere Stellungnahmen zur jetzigen 25. Änderung Teil IV des Flächennutzungsplans und das laufende Verfahren verwiesen. Weiterhin bitten wir insbesondere unsere beabsichtigten Planungen am Schwebelbach und im Hinblick auf die Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie die Ergebnisse des Gewässerentwicklungskonzeptes für die Moosach in den Flächennutzungsplan zu integrieren.

#### Abwägung:

Die Verwaltung gibt bekannt, dass diese Darstellungen bereits überprüft und berichtigt worden sind. Ferner ist zu beachten, dass derzeit die städtischen Gremien über den erarbeiteten Gewässerentwicklungsplan beraten und darüber Beschlüsse fassen werden. Einige der darin enthaltenen Zielsetzungen sind bereits in den Flächennutzungsplan eingearbeitet worden. Die Verwaltung geht davon aus, dass hinsichtlich des Schutzes oberirdischer Gewässer dem Belangen des Amtes hinreichend Rechnung getragen wird.

Ergebnis: Der Anregung des Wasserwirtschaftsamtes soll entsprochen werden.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 19.12.2017 mit der Begründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 4.06.2018 bis 5.07.2018 stattgefunden.

#### Belang: Widmung einer Fläche als Landwirtschaftsfläche mit ökologischer und gestalterischer Funktion, Fl.-St. Nr. 725

Die Beteiligte ist Eigentümerin des Grundstücks Fl.-St. Nr. 725, auf dem sich ein genehmigtes Wohnhaus mit Doppelgarage befindet. Das bisher als Grünfläche ausgewiesene Grundstück ist nun im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft mit besonderer ökologischer Bedeutung dargestellt, was sowohl nicht der tatsächlichen Nutzung entspräche als auch für das Grundstück eine Wertminderung bedeuten würde.

Die Beteiligte bittet um Berücksichtigung dieses Sachverhaltes.

#### Abwägung:

Die Verwaltung hat im Zuge des Aufstellungsverfahrens mehrfach zu der Situation der Grundstücke in diesem Bereich Stellung genommen. Auf die Vorlage Nr. 137711-2011, 2 Ergänzung vom 14.01.2013 und die Abhandlung dieser Thematik im Zuge der 1. Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB aus dem Jahre 2013 wird hingewiesen. Die im Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan grundsätzlich als für eine Wohnbebauung

geeignete Fläche wurde im Zuge der Beschlussfassung nicht ausgewiesen. Die Fläche wurde im bisherigen und noch rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche (Ortsrandbegrünung) ausgewiesen. Die Grünfläche wurde nicht umgesetzt. Es wird weiterhin im Umfeld die landwirtschaftliche Nutzung ausgeführt.

Das Grundstück befindet sich im nicht beplanten Bereich am südwestlichen Rand des im Zusammenhang bebauten Stadtgebiets. Die Genehmigungsgrundlage für das bebaute Haus richtet sich nach dem § 35 BauGB, welcher die Bebauung im Außenbereich regelt. Zwischen dem bebauten Grundstück und der übrigen Bebauung liegt ein unbebautes Grundstück und ein für Lagerungen genutztes Gebäude bzw. genutzte Flächen. Die Bebauung vermittelt nicht den Eindruck einer in Zusammenhang bebauten Umgebung. In östlicher Richtung liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im westlichen Bereich verläuft die St 2342. Das Grundstück befindet sich nicht an der Ortsdurchfahrt.

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, wenn diese für die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich sind. Der Flächennutzungsplan soll dabei die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellen. Dabei ist insbesondere auf die Entwicklungsmöglichkeiten des planerischen Konzepts zu achten. Beide Komponenten der gesetzlichen Vorgaben müssen zur Anwendung kommen: Entwicklung und Ordnung. Dabei kann im betreffenden Grundstück, mit einer Ausweisung als Wohngebiet, weder einen Entwicklungsansatz verfolgt – welches über die Ausweisung eines Grundstückes hinausginge - noch eine Ordnung des Bestandes erreicht werden. Das Baurecht bleibt auch in einer für die Landwirtschaft ausgewiesenen Fläche erhalten. Eine Wertminderung kann auch deshalb nicht dadurch unterstellt werden, dass der Flächennutzungsplan anstelle einer Grünfläche mit der Funktion „Ortsrandbegrünung“ die Fläche nun als Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Das Grundstück, seine Erschließung und das dazugehörige Baurecht bleiben unberührt.

Ergebnis: Der Anregung soll nicht entsprochen werden.

#### Belang: Grünfläche in Gewerbegebiet umwandeln

Der Beteiligte wandte sich am 06.12.2010 bereits mit dem Anliegen an die Stadt, sein damals noch als Grünfläche ausgewiesenes Grundstück (Fl.-St. Nr. 1124) als Gewerbegebiet auszuweisen. Dieser Bitte kam die Verwaltung mit Beschluss vom 10.12.2012 nach.

In der Fassung des Flächennutzungsplanes vom 19.12.2017 ist sein Grundstück nun erneut als Grünfläche ausgewiesen. Der Beteiligte beantragt die Ausweisung seines Grundstückes als Wohnbaufläche/Gewerbefläche/Mischgebiet und bittet zudem, seinem seit 43 Jahren beantragten Baurecht stattzugeben.

#### Abwägung:

Die Verwaltung verweist darauf, dass es zwar richtig ist, dass dem Antrag des Verfassers vom 01.12.2010 im Beschlussvorschlag der Verwaltung stattgegeben wurde und der Flächennutzungsplan gemäß der Verwaltungsvorlage eine Gewerbefläche auf sein Grundstück (Fl. Nr. 1124) darstellte. Der Beschlussvorschlag wurde jedoch mit knapper Mehrheit abgelehnt. Somit wurde im Flächennutzungsplan die Darstellung der Grünfläche beibehalten.

Auf die Abhandlung über diesen Antrag vom 14.01.2013, Vorlagen Nr. 137711-2011, 2 Ergänzung weist die Verwaltung hin. Ferner wird darauf aufmerksam gemacht, dass für diesen Bereich keine Änderung der planerischen Situation auf Unterschleißheimer Gebiet zu verzeichnen ist. Zwar wurde mit der Ausweisung des Gewerbegebiets der Gemeinde Oberschleißheim eine Veränderung der Erschließungssituation herbeigeführt. Die planerischen Vorgaben für das Gebiet sind in Unterschleißheim jedoch unverändert geblieben. Das Gebiet ist mit Altlasten vorbelastet. Im nicht beplanten Bereich hat sich ein Biotop entwickelt.

Ergebnis: Der Anregung soll nicht entsprochen werden.

Belang: Darstellung eines Wegs mit wichtiger Funktion und Landwirtschaftsflächen mit ökologischer und gestalterischer Funktion

Der Beteiligte führt Einwendungen gegen die Änderungen der Flurstücke 713, 723, 724, 725 und 725/2 an.

Während zuvor alle Grundstücke als Allgemeine Grünfläche ausgewiesen waren, sind sie nun wie folgt beschrieben:

- Fl.-St. Nr. 723: (über-)örtlicher Fuß- und Radwegverbindung
- Fl.-St. Nr. 713, 723: Allgemeine Grünfläche und
- Fl.-St. Nr. 724, 725, 725/2 als Landwirtschaftsfläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion.

1. Auf Fl.-St. Nr. 723 ist in der neuen Planfassung ein (über-)örtlicher Fuß- und Radweg dargestellt; dies steht dem Bauvorhaben des Beteiligten auf der westlichen Teilfläche seines Flurstückes entgegen.

Abwägung zu 1:

Die Darstellung eines wichtigen örtlichen Fuß- und Radwegs ist für Lenkung der Wohnnaherholung ein wichtiges Instrument der Bauleitplanung. Diese Zuwegungen können an Grundstücken geführt werden, die z.T. bebaut sind. Die Darstellung ist nicht parzellenscharf. Sie soll nur die Absicht dokumentieren, innerhalb eines bestimmten Korridors einen Weg zu schaffen. Wird ein bauliches Hindernis bei der Umsetzung dieser Wegeführungen erkannt, kann dieser Weg auf einer nahen gelegenen Trasse umgelenkt werden. Somit schlägt die Verwaltung vor, die Führung des Weges etwas weiter südlich, auf Fl.- St Nr. 724 weiterzuführen. Die Trasse ist in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans zu ändern.

Ergebnis: Der Anregung wird mit einer Umlenkung der Trasse auf Fl. St. Nr. 724 entsprochen.

2. Sollte die geänderte Darstellung durch Unterscheidung zwischen Allgemeiner Grünfläche und Landwirtschaftsfläche der Verfestigung der Verortung dieser Flächen in den Außenbereich dienen, so ist der Beteiligte mit dieser Änderung ausdrücklich nicht einverstanden.

Abwägung:

Auf die Abhandlung dieser Thematik bzw. über die Ausweisung dieser Grundstücke als Wohnbaufläche (Vorlage Nr. 137711-2011, 2 Ergänzung vom 14.01.2013) im Zuge der 1. Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB aus dem Jahre 2013 wird hingewiesen. Dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zugunsten einer Ausweisung als Wohnbaufläche wurde im Zuge der Diskussion zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nicht zugestimmt. Die Flächen wurden im bisherigen und noch rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1993 als Grünflächen (Ortsrandbegrünung) ausgewiesen.

Die Grünflächen wurden allerdings nicht umgesetzt. Es wird weiterhin im Umfeld die landwirtschaftliche Nutzung ausgeführt. Deshalb geht die planerische Konzeption davon aus, dass die Nutzung auch in Zukunft Bestand haben wird. Die Ortsrandbegrünung, in dieser Breite, wird nicht weiter verfolgt, da die z.T. offenen Fluren im Norden eine Trennung zwischen den bebauten Wohnbaugebieten einerseits und den landwirtschaftlich genutzten Fluren andererseits, bereits erhalten haben. Die landwirtschaftliche Tätigkeit setzt sich auf Gebiet der Gemeinde Oberschleißheim fort. Somit sind bezüglich der künftigen Nutzung dieser Grundstücke keine Veränderungen zu erwarten.

Ergebnis: Der Anregung soll nicht entsprochen werden.

Belang: Birkenwald-Biotop auf Fl.-St. Nr. 890/1

Das Grundstück des Beteiligten (Fl.-St. Nr. 890/1) wurde 1992 als Birkenwald-Biotop ausgewiesen. 2010 stellte der Eigentümer fest, dass die Bäume krank seien; ein Jahr darauf wurde ein Pilzbefall

diagnostiziert. 2012 wurde empfohlen, die Kartierung des Grundstücks als Birkenwald-Biotop im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aufheben zu lassen. Ende Oktober 2017 wurden durch einen schweren Sturm etwa 25% des restlichen Bestandes entwurzelt. Weitere 25% fielen bereits bei vorherigen, schwächeren Unwettern.

Der Beteiligte bittet darum, den Bereich des Grundstücks bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als „Dorfgebiet“ auszuweisen, da der biologische Rest auf der beschriebenen Fläche nicht mehr als Biotop einzuschätzen ist.

#### Abwägung:

Die Verwaltung verweist darauf, dass im Zuge der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teil I „Dorfgebiet Am Weiher“ über den Erhalt des Biotops bereits eine planerische Konzeption entwickelt wurde. In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde Folgendes aufgeführt:

„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.“ (Begründung zur 25. Änderung des Flächennutzungsplan Teil I, vom 07.06.2010)

Im Anregungsschreiben wird auf die Einschätzungen des Büros für Landschaftsplanung Dieter Verhovnik verwiesen, welche die Situation nach der Flächennutzungsplanänderung im Jahre 2011 ausführlich beschreibt. In dieser Stellungnahme wird ein Kompensationsfaktor von 2,8 für den geplanten Eingriff in diesem Biotopbereich in Frage gestellt. Der Gutachter schlug vor, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes den Zustand des Gehölzbestandes zu überprüfen und eine Neubewertung des Kompensationsfaktors festzulegen.

Nach einem Ortstermin 2018 wurde seitens des SG 54 Umwelt und Grünplanung festgehalten, dass nach dem Befall der angegriffenen Bäume der Gehölzbestand um geschädigte Pflanzen reduziert werden kann, ohne die Fläche jedoch zu roden. Des Weiteren wurde Folgendes aufgeführt: „Das Ziel einer Pflanzenverjüngung bzw. Erhöhung der Artenvielfalt soll dabei nicht aus dem Blick geraten. Vitale bzw. erhaltenswerte Gehölze sind zu fördern, um eine zukünftige Waldgesellschaft, die sich an der standorttypischen Potentiellen Natürlichen Vegetation orientiert, mittel- bis langfristig zu erreichen.“ (Schreiben vom 20.12.2018).

Die Verwaltung gesteht dem Eigentümer die Notwendigkeit einer erneuten Bewertung des Bestandes ein. Waldbestände unterliegen, wie alle natürlichen Bestände in der Natur einem stetigen Wandel. Seit der im Jahre 2010 erfolgten Bestandsaufnahme und dem aktuellen Verfahren sind nunmehr als 8 Jahre vergangen. Die Biotope haben allerdings nicht nur aufgrund der Baumbestände einen Wert. Biotope werden insbesondere dadurch gekennzeichnet, dass sie zum Naturhaushalt, also zum Boden, Wasser und Luft, sowie zu den Lebewesen in einer engeren Austauschbeziehung stehen.

Deshalb ist für die Beantwortung der Frage, ob ein Biotop noch besteht oder nicht besteht, entscheidend, wie diese Austauschbeziehungen im Naturhaushalt vorkommen. Dies setzt eine detaillierte Untersuchung des Bestandes und eine spezielle Artenschutzprüfung voraus. Da der Antrag im Juni 2018 eingereicht wurde und bei dieser Art von Untersuchungen die Brutmonate möglicher vorkommenden Arten zu berücksichtigen sind, ist es sinnvoll in einem weiteren Planungsschritt diese detaillierteren Prüfungen vorzunehmen. Die Verwaltung rät davon ab, eine Vorabentscheidung für oder gegen die Erhaltung des Biotops im Zuge dieses Verfahrens zur Neuaufrstellung zu treffen. Wie in der Stellungnahme des Eigentümerversetzers dargelegt wurde, geht die Verwaltung davon aus, dass in absehbarer Zeit die Arbeiten zur Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet werden. Im Rahmen dieses Verfahrens hat der Eigentümer die Möglichkeit, einen Nachweis für den Funktionsverlust des Biotopes einzubringen und eine Änderung der oben dargelegten Konzeption aus dem Jahre 2010-2011, mit der evtl. Aufhebung. Ergebnis: Der Anregung soll nicht entsprochen werden.

#### Amt für Landwirtschaft und Forsten

1. Das Amt bittet darum, landwirtschaftliche Flächen als solche weiterhin zu erhalten und nicht für zusätzlichen Wohnraum oder den Verkehr in Anspruch zu nehmen.

Nach § 1a Abs. 2 des BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; Bodenversiegelungen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sollen auf das Notwendigste reduziert werden. Laut Regionalplan für die Region München ist es ebenfalls notwendig, die Land- und Forstwirtschaft zu erhalten (B IV Wirtschaft und Dienstleistungen – Nr. G2.9.1). Um diese Vorgaben einzuhalten, hält das Amt die Stadt Unterschleißheim an, die Umnutzung der 5,7 ha großen Fläche südlich des Münchner Rings (Erdbeerfeld) zum Bau von Wohnraum nochmals zu überdenken.

#### Abwägung zu 1:

Die Verwaltung verweist darauf, dass obgleich das Ziel zur Erhaltung der Landwirtschaft in unserer Region ein wichtiger Belang ist, es bei der Flächennutzungsplanung darauf ankommt,

eine ausgewogene Entscheidung für die Gesamtentwicklung vorzunehmen. Genauso wichtig für die Stadtentwicklung ist die Schaffung von Wohnbauflächen für den Bedarf der Bevölkerung nach Wohnraum. Für die Wahl der jeweiligen Flächen hat die Stadt in ihrer Flächenplanung überwiegend auf Flächenreserven zurückgegriffen, die entweder als Lücken im bebauten Umfeld frei von Bebauung geblieben waren oder als Gewerbeflächen umgewidmet werden konnten. Somit trägt die Planung vorrangig dem Gebot der Innenentwicklung Rechnung. Die einzige Fläche, die im Außenbereich als unbebaute Verbindung zur Landschaft liegt, ist die Fläche am „Erdbeerenfeld“. Da diese Fläche an der bestehenden Siedlung unmittelbar angrenzt und ihre Lage zum Ortszentrum und die damit verbundene Nähe zu Einkauf- und Dienstleistungen als sehr günstig angesehen werden kann, ist sie sehr geeignet für eine Fortsetzung der Wohnbauentwicklung. Damit kann eine sinnvolle Ergänzung des Wohnbauflächenbestandes erreicht werden. Auf die Aussagen in der Begründung zum Flächennutzungsplan, Seite 42, wird verwiesen. Ferner ist anzumerken, dass bei der Ausweisung dieser Fläche der Stadtrat bereits eine Reduzierung der Flächengröße vorgenommen hat. Die ursprüngliche Fläche, welche alle unbebauten Fluren bis zum westlich gelegenen Waldfriedhof umfasste, wurde nur zu 3/5 im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche aufgenommen.

Ergebnis: Der Anregung soll nicht entsprochen werden.

2. Das Amt äußert auch für den Landschaftsplan unter dem Punkt „14 Landwirtschaft“ Bedenken. Die Ackernutzung soll „durch Grünlandnutzung mit Beweidung“ ersetzt werden. Dieser Punkt in der Planung erscheint weder sinnvoll noch durchführbar. Diese Vorgabe würde eine erhebliche Einschränkung in die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen nach sich ziehen. Deshalb sind im Landschaftsplan die Extensivierung der Landwirtschaft und im Flächennutzungsplan die „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion“ zu streichen.

#### Abwägung:

Die Verwaltung räumt dem Amt ein, dass die Aussage des Landschaftsplanes zu „Grünland mit Beweidung“ als Ziel zur Entwicklung der Landschaft nicht für alle Teile der landwirtschaftlichen Flächen in Unterschleißheim gelten kann. Mit Beweidung wurde auf die Besonderheiten der Heideflächen im östlichen Bereich des Stadtgebietes eingegangen, die eine besondere Gunst für die Schafbeweidung bietet. Die Begründung des Landschaftsplans stellt jedoch ein eigenständiges Werk dar, welches Aussagen zum fachlichen Belang trifft. Da die Landschaftsplanung in die Flächennutzungsplanung integriert wird, sind für die Bewertung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan allein seine Planzeichnung und die in der dazugehörigen Begründung enthaltenen Aussagen heranzuziehen. In diesem Werk befindet sich diese Aussage nicht.

Obgleich die Extensivierung von Flächen als „Grünland mit Beweidung“ nicht als Ziel für alle Teile der Landwirtschaftsflächen gelten kann, stellt die Kennzeichnung von Flächenbereichen, in denen die „Landwirtschaft eine besondere ökologische und gestalterische Funktion“ ausüben kann, ein wichtiges Ziel der Landschaftsentwicklung in Unterschleißheim dar. Diese Zielsetzung ist u. a. darin begründet, dass es in vielen Programmen der Landschaftsentwicklung dieser öffentliche Belang als „Kulisse“ berücksichtigt wird. Ferner ist eine wichtige Zielsetzung des Konzepts zur Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 a BauGB in Unterschleißheim, dass die aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen erforderlichen Ausgleichsflächen auch in Unterschleißheim realisiert werden können. Dabei strebt die Verwaltung grundsätzlich sowohl der Erwerb von Flächen als auch eine Mitwirkung der Landwirte an die Umsetzung der dazugehörigen Maßnahmen an. Die erforderlichen Mittel werden im Haushalt der Stadt eingestellt. Somit ist die Mitwirkung der Landwirte an der Umsetzung des Ausgleichsflächenkonzepts ein öffentlicher Belang, der sich nicht nur abstrakt auf die landwirtschaftliche Tätigkeit und deren Umfeld auswirkt. Die Kennzeichnung von Flächen für die Landwirtschaft mit einer besonderen ökologischen und



gestalterischen Funktion im Flächennutzungsplan trägt zudem bei, diesen wichtigen Belang der Stadtentwicklung zu unterstreichen und dessen Bedeutung hervorzuheben. Schließlich verweist die Verwaltung darauf, dass der Flächennutzungsplan keine Vorabentscheidung trifft, für die Art und Weise, in der die landwirtschaftliche Tätigkeit ausgeübt wird. Der Flächennutzungsplan unterliegt dem Vorbehalt der Freiwilligkeit und der Finanzierung, im Sinne einer Angebotsplanung. Insbesondere in den äußeren Bereichen des Stadtgebietes (westlicher Teil des Riedmoos) und südlich des Münchner Rings, dient diese Darstellung der Vorbereitung weiterer Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Vielfalt und der Landschaftsgestaltung.

Ergebnis: Der Anregung soll nicht entsprochen werden.

#### Bauernverband

1. Nach Vorgaben des BauGB (§ 1a Abs. 2) ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden vorgegeben. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll begründet werden.

Der Träger öffentlicher Belange spricht sich dagegen aus, landwirtschaftliche Flächen zu Wohnbauflächen umzuwandeln und erinnert daran, dass Landwirtschaft im Regionalplan München eine besondere Bedeutung hat, da sie die Versorgung der Bevölkerung pflegt und die attraktive Kulturlandschaft erhält.

#### Abwägung zu 1:

Die Verwaltung verweist auf das Gebot gemäß § 1a Abs. 2 des BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Der vorliegende Flächennutzungsplan zeichnet sich dadurch aus, dass er überwiegend neue Flächen für den Wohnungsbau darstellt, die sich, mit nur einer Ausnahme, im Innenbereich befinden. Die Verwaltung verweist jedoch darauf, dass, obgleich das Ziel zur Erhaltung der Landwirtschaft in unserer Region ein wichtiger Belang ist, es bei der Flächennutzungsplanung darauf ankommt, eine ausgewogene Entscheidung für die Gesamtentwicklung vorzunehmen. Genauso wichtig für die Stadtentwicklung ist die Schaffung von Wohnbauflächen für den Bedarf der Bevölkerung nach Wohnraum. Für die Wahl der jeweiligen Flächen hat die Stadt in ihrer Flächenplanung überwiegend auf Flächenreserven zurückgegriffen die entweder als Lücken im bebauten Umfeld frei von Bebauung geblieben waren oder als Gewerbeflächen umgewidmet werden konnten. Somit trägt die Planung vorrangig dem Gebot der Innenentwicklung Rechnung. Die einzige Fläche, die im Außenbereich als unbebaute Verbindung zur Landschaft liegt, ist die Fläche am „Erdbeerfeld“. Da diese Fläche an der bestehenden Siedlung unmittelbar angrenzt und ihre Lage zum Ortszentrum und die damit verbundene Nähe zu Einkauf- und Dienstleistungen als sehr günstig angesehen werden kann, ist sie sehr geeignet für eine Fortsetzung der Wohnbauentwicklung. Damit kann eine sinnvolle Ergänzung des Wohnbauflächenbestandes erreicht werden. Auf die Aussagen in der Begründung zum Flächennutzungsplan Seite 42, wird verwiesen. Ferner ist anzumerken, dass bei der Ausweisung dieser Fläche der Stadtrat bereits eine Reduzierung der Flächengröße vorgenommen hat. Die ursprüngliche Fläche, welche alle unbebauten Fluren bis zum westlich gelegenen Waldfriedhof umfasste, wurde nur zu 3/5 im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche aufgenommen

Ergebnis: Der Anregung soll nicht entsprochen werden.

2. Der Verband widerspricht dem Planungsziel, dass landwirtschaftliche Flächen für die „heutigen Ansprüche“ wie Erholungsraum für die Bevölkerung und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen angepasst und extensiviert werden sollen.

Die Vorgabe der Kommune ist unzulässig, dass eine Extensivierung der Landwirtschaft (mit Weidehaltung) an Ackerstandorten im Widerspruch zu der intensiv betriebenen Landwirtschaft steht. Die Art und Weise der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen ist eine unternehmerische Entscheidung, keine kommunale. Der Träger öffentlicher Belange fordert daher

die Stadt auf, die Planung bezüglich der Ausweisung der „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer und Gestalterischer Funktion“ zu verwerfen und die entsprechende Passage im Flächennutzungsplan vollständig zu streichen.

#### Abwägung zu 2:

Wie bereits bei der Abhandlung zur Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft und Forsten dargelegt, räumt die Verwaltung dem Amt ein, dass die Aussage des Landschaftsplanes zu „Grünland mit Beweidung“ als Ziel zur Entwicklung der Landschaft nicht für alle Teile der landwirtschaftlichen Flächen in Unterschleißheim gelten kann. Mit Beweidung wurde auf die Besonderheiten der Heideflächen im östlichen Bereich des Stadtgebietes eingegangen, die eine besondere Gunst für die Schafbeweidung bietet. Die Begründung des Landschaftsplans stellt jedoch ein eigenständiges Werk dar, welches Aussagen zum fachlichen Belang trifft. Da die Landschaftsplanung in die Flächennutzungsplanung integriert wird, ist für die Bewertung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan allein seine Planzeichnung und die in der dazugehörigen Begründung enthaltenen Aussagen heranzuziehen. In diesem Werk befindet sich diese Aussage nicht.

Der Grundgedanke und Zielsetzung des integrierten Landschaftsplanes baut auf eine Landschaftsplanerische Gesamtkonzeption. Das so formulierte Leitbild soll einen Rahmen bilden, in den sich die Maßnahmen zur Entwicklung der Landwirtschaft, zur Gewässerentwicklung und auch Landschaftsentwicklung einfügen. Dabei ist im Landschaftsplan richtig festgehalten, dass Unterschleißheim aufgrund der städtebaulichen Entwicklung das Bedürfnis nach einer engeren Abstimmung zwischen bebautem Umfeld und freier Landschaft besitzt. Deshalb wird für die verschiedenen Landschaftseinheiten, Teilräumen und deren Bestandteile die landschaftsbezogenen Grundlagen des Wirtschaftens und des Handelns (z.B. Zusammenhänge und Wechselwirkungen zwischen Bevölkerungsstruktur/Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung von Natur und Landschaft) hergeleitet. Der Landschaftsplan stellt das Bindeglied zwischen den Anforderungen eines ausgeglichenen Naturhaushaltes einerseits und der landwirtschaftlichen Tätigkeiten andererseits dar.

Unter den Zielen zur Landwirtschaft werden u. a. folgende Darstellungen empfohlen

- Darstellung der Flächen und Maßnahmen mit besonderen Anforderungen an Art und Intensität der Nutzung (z.B. aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes, zum Schutz des Grundwassers und von Oberflächengewässern, aus Gründen des Bodenschutzes, zur Erhaltung alter Kulturlandschaften, zur Erhaltung besonderer Standortbedingungen)

- Darstellung von Bereichen mit erhöhter Dichte an Kleinstrukturen zu erhalten bzw. Entwicklung solcher Bereiche

- Darstellung von Bereichen zur Extensivierung und zum Einsatz von Förderprogrammen

- Darstellung der Bereiche mit kleinklimatischer Ausgleichswirkung (Amt für Umweltschutz, 2019).

Oggleich die Extensivierung von Flächen als „Grünland mit Beweidung“ nicht als Ziel für alle Teile der Landwirtschaftsflächen gelten kann, stellt die Kennzeichnung von Flächenbereichen, in denen die „Landwirtschaft eine besondere ökologische und gestalterische Funktion“ ausüben kann, ein wichtiges Ziel der Landschaftsentwicklung in Unterschleißheim dar. Diese Zielsetzung ist u. a. darin begründet, dass in vielen Programmen der Landschaftsentwicklung dieser öffentliche Belang als „Kulisse“ berücksichtigt wird. Ferner ist eine wichtige Zielsetzung des Konzepts zur Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 a BauGB in Unterschleißheim, dass die aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen erforderlichen Ausgleichsflächen auch in Unterschleißheim realisiert werden können. Dabei strebt die Verwaltung grundsätzlich, sowohl den Erwerb von Flächen als auch eine Mitwirkung der Landwirte an der Umsetzung der dazugehörigen Maßnahmen an. Die erforderlichen Mittel werden im Haushalt der Stadt eingestellt. Somit ist die Mitwirkung der Landwirte an der Umsetzung des Ausgleichsflächenkonzepts ein öffentlicher Belang, der sich nicht nur abstrakt auf die landwirtschaftliche Tätigkeit und deren Umfeld auswirkt.

Darüber hinaus liegt neben dem Ausgleichflächenkonzept auch bei der Umsetzung des Gewässerschutzkonzeptes ein gestalterischer Ansatz durch die Landwirtschaft zugrunde, wenn mit geeigneten Maßnahmen Uferschutzzonen dementsprechend abgebildet werden.

Die Kennzeichnung von Flächen für die Landwirtschaft mit einer besonderen ökologischen und gestalterischen Funktion im Flächennutzungsplan trägt zudem bei, diesen wichtigen Belang der Stadtentwicklung zu unterstreichen und dessen Bedeutung hervorzuheben. Schließlich verweist die Verwaltung darauf, dass der Flächennutzungsplan keine Vorabentscheidung trifft, für die Art und Weise in der die landwirtschaftliche Tätigkeit ausgeübt wird. Der Flächennutzungsplan unterliegt dem Vorbehalt der Freiwilligkeit und der Finanzierung, im Sinne einer Angebotsplanung. Insbesondere in den äußeren Bereichen des Stadtgebietes (westlicher Teil des Riedmoos) und südlich des Münchner Rings, dient diese Darstellung der Vorbereitung weiterer Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Vielfalt und der Landschaftsgestaltung. Dies wird bei der Umsetzung von Wasserschutzmaßnahmen deutlich.

Die Darstellung dieses Ziels der Landschaftsentwicklung mindert jedoch in keiner Weise die Bedeutung der Produktionsfaktoren Acker und Grünland im Rahmen der landwirtschaftlichen Tätigkeiten. Auch die Stadt verfügt mit dieser Darstellung nicht über die Tätigkeiten der Landwirte. Die freie unternehmerische Entscheidung des Eigentümers bzw. Landwirts bleibt unberührt. Schließlich weisen wir daraufhin, dass zu den Vorbereitungsarbeiten der Neuaufstellung in den Jahren 2006 – 2010 auch eine Veranstaltung mit den Landwirten abgehalten wurde (Landwirte Forum). Die Ergebnisse wurden dokumentiert. Während sich gegen manche Ziele der Landschaftsplanung, u. a. Ausweitung der Wege und Plätze für die Erholungssuchende im Landschaftsschutzgebiet, ein Widerspruch erhob, wurde gegen diese Darstellung überwiegend keine negative Stellungnahme abgegeben.

Ergebnis: Der Anregung soll nicht entsprochen werden.

3. Zudem fordert der Träger öffentlicher Belange die Stadt dazu auf, zu dem Punkt Erholungssuchende in der Kulturlandschaft wirksame Maßnahmen zur Verhinderung und Beseitigung von Verunreinigungen durch Hundekot in die Planungen aufzunehmen. Die Verunreinigung mit Hundekot wird immer mehr zu einem gravierenden Problem im Ballungsraum München. Insbesondere auf den Flächen, die zur Futterbeschaffung gebraucht werden, birgt die Verunreinigung mit Hundekot erhebliche gesundheitliche Risiken für die Nutztiere. Durch die Aufnahme von Hundekot im Futter erkranken die Tiere schwer und sterben auch daran.

#### Abwägung zu 3:

Die Verwaltung verweist darauf, dass seitens der Stadt Unterschleißheim ein Netz von Mülleimern und Kotbeutel-Spender an den von Erholungssuchenden bevorzugten Bereichen betreibt. Diese sollen helfen, Verunreinigungen der Fluren zu vermeiden. Entsprechend wird der Kreis der Hundebesitzer immer wieder auf den besonderen Schutz von Landwirtschaftsflächen hingewiesen. Eine Übernahme dieser Hinweise in die Begründung zum Flächennutzungsplan wird vorgenommen. Eine besondere Kennzeichnung in den Plandarstellungen kann jedoch nicht vorgenommen werden.

Ergebnis: Der Anregung soll nicht entsprochen werden.

#### Bund Naturschutz

1. Der Umweltverband äußert Bedenken zu der geplanten Bebauung des „Erdbeerfeldes“. Das Feld bildet eine Frischluftschneise für die Wohnbauten nördlich des Münchner Rings. Ein Bau von Wohnungen könnte den wichtigen Luftaustausch beeinträchtigen. Sollte dennoch eine Bebauung stattfinden, wird angeraten, bei der Planung die notwendigen Grünflächen so zu platzieren, dass

ein Temperatur- und Luftaustausch für die umliegende Landschaft erhalten bleibt.

#### Abwägung zu 1:

Auf die Abhandlung dieses Themas zu der Anregung des Amtes für Landwirtschaft und Forsten sowie des Bauernverbandes, hinsichtlich der besonderen Eignung dieser Fläche als Wohnbaufläche, wird verwiesen. Die Verwaltung stimmt der Aussage des Bund Naturschutzes zu, wonach das Gebiet Erdbeerfeld zu einem Frischluftaustausch für die Wohnbauten nördlich des Münchner Rings beiträgt. Bei der Untersuchung der Fläche wurde jedoch festgestellt, dass die Flächen des Waldfriedhofs und der Valentinspark diese Funktion ausüben und sichern. Mit der Errichtung beider Grünanlagen wurde gemäß der Konzeption der Landschaftsplanung vom Büro Prof Kargerger aus dem Jahre 1989 eine Frischluftschneise geschaffen, die geeignet ist, in wesentlichen Teile der Ortsteile Unterschleißheim und Lohhof einen großräumigen Luftaustausch zu behalten. Der überwiegend in südwestlicher Richtung führende Luftaustausch wird in diesen Bereichen nicht durch Bebauung gehindert.

Im Zuge der weiteren Planung des Wohnbaugebiets wird darauf zu achten sein, dass unvermeidbare Beeinträchtigungen, mit geeigneten Maßnahmen möglichst minimiert werden (u. a. Gebäudeausrichtung).

Ergebnis: Der Anregung soll nicht entsprochen werden.

2. Die Verwaltung soll unter Denkmalschutz stehende Bäume im neuen Flächennutzungsplan als „Naturdenkmal“ ausweisen.

Ergebnis: Der Anregung soll entsprochen werden.

3. Da der ÖPNV zukünftig ausgebaut werden wird, empfiehlt der Umweltverband, dafür im neuen Flächennutzungsplan frühzeitig Trassen und Flächen auszuweisen, um eine zentrumsnahe Erschließung gewährleisten zu können.

#### Abwägung zu 3:

Im Zuge des Nahverkehrsplanes des Landkreises München ist im Jahre 2018 Ausbau der ÖPNV – Leistungen in Unterschleißheim erfolgt. Weitere Ergänzungen werden seitens der Stadt angestrebt. Derzeit sind für diesen Ausbau keine Planungen vorhanden, die eine Trassendarstellung im Flächennutzungsplan erforderlich machen würden.

Ergebnis: Der Anregung soll nicht entsprochen werden.

#### Bayerwerk

Es wird angeregt, folgende Ausführung in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufzunehmen:

##### -110-kV-Freileitung

Die Leitungsschutzzone dieser Freileitung beträgt 30,00 m beiderseits der Leitungssachse. Für die Richtigkeit der in den Lageplan eingetragenen Leitungstrasse besteht jedoch keine Gewähr. Die Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leistungssachse im Gelände. Im Bereich der Freileitungen sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die, gemäß einschlägiger Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung, erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten und uns zur Stellungnahme vorzulegen.

##### -110-kV-Kabel

Innerhalb des Planungsgebietes verläuft das o. g. Hochspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH. Die Schutzzonenbreite des 110-kV-Kabels beträgt für Bebauung und Aufgrabungen 3 m von dem jeweiligen äußersten linken bzw. rechten Kabel. Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzeln Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone nach DIN 18920 (Baumschutz) je 2,5 m. Im Bereich der Kabelleitungen

sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die, gemäß einschlägigen Vorschriften in der jeweiligen Fassung, erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten und der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.

-Fernmeldekabel: EF001143-01, EC001601-01, EF001620-01, EF001619-01, EC001608-01, EC001607-01

Die Kabellage ist aus der beiliegenden Zeichnung nicht ersichtlich, deshalb ist zur genauen Bestimmung eine Kabelortung erforderlich. Die Schutzstreifenbreite für Nachrichtenkabel beträgt 1,0m von dem jeweils äußersten linken bzw. rechten Kabel. Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone nach DIN 18920 (Baumschutz) je 2,5 m.

Ergebnis: Der Anregung soll mit einer Anfrage bei der Bayernwerke Netz GmbH entsprochen werden. Die Textangaben sollen in der Begründung aufgenommen werden.

- Umspannwerk Unterschleißheim

Von einem Umspannwerk gehen unvermeidliche Geräuschemissionen aus, die größtenteils durch die Umspanner verursacht werden. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelastung wird gebeten, bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen dem Umspannwerk und neuen Wohn- bzw. Industrie-/ Gewerbegebieten die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) unbedingt zu beachten. Diese Grenzwerte sollten auch bereits bei der Erstellung von Flächennutzungsplänen berücksichtigt werden.

Die Bayernwerke Netz GmbH weist darauf hin, dass wegen des Bestandsschutzes ihrer Anlagen ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht auf ihre Kosten und auch nicht auf deren Grund durchzuführen sind. Deshalb wird gebeten, dass im Flächennutzungsplan auf dem Umspannwerk eingezeichnete Symbol für „Lärmschutzmaßnahmen“ zu entfernen.

Ergebnis: Den redaktionellen Anregungen soll entsprochen werden.

Landratsamt München, Fachbereich Wasserrecht und Wasserwirtschaft

1. Das Wasserschutzgebiet ist richtig dargestellt. Es sollte in Nr. 3.4, Absatz 6 der Begründung auf die geltende Verordnung zum Wasserschutzgebiet vom 27.02.1981, zuletzt geändert am 25.07.1990, hingewiesen werden. Es wurden weitere Brunnen errichtet, ein entsprechender Schutzgebietsvorschlag wird derzeit erarbeitet.

Ergebnis: Der Anregung soll entsprochen werden.

2. In Nr. 13.3 Absatz 2 der Begründung sollte es statt „befinden sich überschwemmungsgefährdete Gebiete im Sinne des §31 c Wasserhaushaltsgesetzes“ richtig heißen „befindet sich ein faktisches Überschwemmungsgebiet“. Ob der Umgriff korrekt ist, ist vom Wasserwirtschaftsamt München zu prüfen.

Ergebnis: Der Anregung soll entsprochen werden.

3. Für den Unterschleißheimer See gibt es für die Wasserfläche eine Gemeindegebrauchsverordnung.

Ergebnis: Der Anregung soll mit einer Eintragung in die Begründung entsprochen werden.

4. Zum Planzeichen Überschwemmungsgebiet muss es richtig heißen: „faktisches Überschwemmungsgebiet“ ohne Nennung der Rechtsgrundlage.

Ergebnis: Der Anregung soll entsprochen werden.

## Landratsamt – Naturschutz

### 1. Neue Wohnbauflächen

Die sehr maßvolle Ausweisung neuer Wohnbauflächen wird aus landschaftsplanerischer Sicht sehr begrüßt. Die Wohnbauflächen 3, 8 und 15 sind aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde schlüssige städtebauliche Entwicklungen. Im Zuge der nachfolgenden Bauleitplanung sind die naturschutzrechtlichen Fragen (Eingriffsregelung, Artenschutz) zu klären.

### 2. Kiebitzstraße

Bedenken bestehen bei der neuen kleinen Wohnbaufläche südlich der Kiebitzstraße (0,3 ha), die die Überbauung eines kartierten Gehölzbestandes (Biotop Nr. 7735-0122) bis zur südl. Ingolstädter Straße vorsieht. Vom Eigentümer wurden in den zurückliegenden Jahren wiederholt „Pflegeeingriffe“ vorgenommen, um den Gehölzbestand den naturnahen Charakter und damit die Biotopeigenschaft zu nehmen. Da es Konzept der Flächennutzungsplanüberarbeitung ist, u.a. die Grünausstattung zu verbessern (§ 119) und Verbundachsen zu sichern und aufzubauen, sollte östlich der südl. Ingolstädter Straße ein 15 bis 20 m breiter Gehölzstreifen als Teil dieser Grünachse erhalten werden.

Auf dem östlichen Grundstücksteil (50 m) könnte die Siedlung wie geplant sinnvoll ergänzt werden. Mit dieser Darstellung wird aber gleichermaßen die Entscheidung vorgegeben, dass die beiden nördlich anschließenden Grundstücke in gleiche Weise bebaut werden können, da sie dann nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Ergebnis: Der Anregung soll mit der Kennzeichnung eines Grünstreifens auf der westlichen Seite der Wohnbaufläche entlang der Südlichen Ingolstädter Straße entsprochen werden.

### 3. Erhaltung und Entwicklung / Stärkung der Grünachsen und des Ortsrandes

Der Aufbau und die Sicherung funktionaler Achsen und der neuen Ortsrandeingrünungen werden seitens der unteren Naturschutzbehörde sehr begrüßt. In diesem Rahmen wäre es sehr wichtig, vorhandene Bausteine für diese Achsen wirkungsvoll zu sichern. Wie an der Kiebitzstraße sollte der Grünzug entlang der Moosach, der durch die Siedlung und das Gewerbegebiet führt und bereits eine sehr hochwertige Grünachse darstellt, wirkungsvoll vor weiteren baulichen Zäsuren gesichert und entwickelt werden. Die Grünachsen gliedern die Siedlungsteile und bieten einen fußläufigen Verbund zwischen den Wohn- und Gewerbebereichen, abseits der Straßen. Sie sind qualitativ hochwertige, wohnungsnah, bzw. büronah Erholungsräume, die als Frischluftschneise und Temperaturregulator wirken. Ihnen kommt für die Qualität der zu entwickelnden Siedlung sehr große Bedeutung zu.

#### Abwägung:

Die Verwaltung verweist darauf, dass für die Bereiche entlang der Moosach bereits im Zuge der 5 Teile der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes planerische Darstellungen rechtswirksam geworden sind, welche in dieser Planfassung zur Neuauflistung wiedergegeben werden. Aufgrund der Unschärfe der Flächennutzungsplanung möchte die Verwaltung diese Aufgabe in die nächste Planungsinstanz übertragen. Im Zuge der Bebauungsplanung sollen weitere Schutzmaßnahmen und erforderliche Gliederungselemente festgesetzt werden, da hierfür genauere Erhebungen der vorhandenen Bestandteile erfolgen werden.

Ergebnis: Der Anregung soll nicht auf dieser Planungsebene entsprochen werden. Im Zuge der Bebauungsplanung sollen weitere Schutzmaßnahmen und erforderliche Gliederungselemente festgesetzt werden.

### 4. Photovoltaikanlagen östlich der A92

1. Nach den planungsrechtlichen Hinweisen der Obersten Baubehörde sind Freiflächenphotovoltaikanlagen entlang der großen Infrastrukturachsen wie Autobahnen möglich.

Die beiden vorgesehenen Streifen kollidieren aber mit Trassenvarianten für eine Ortsumfahrung von Oberschleißheim, die in möglichst enger Bündelung mit der A92 geführt werden soll. Die beiden Planungen müssen aufeinander abgestimmt werden.

#### Abwägung zu 1:

Die Verwaltung verweist darauf, dass zu der geplanten Ortsumfahrung Oberschleißheim noch keine maßgeblichen Planungswerke vorliegen, die zur Beurteilung einer möglichen Interessenskollision herangezogen werden müssten. Die Verwaltung wird zu gegebener Zeit, im Rahmen des Beteiligungsverfahrens, auf diese Planung einwirken. Es wird Aufgabe der Planungsbehörde sein, über mögliche Interessenskonflikte eine Abwägung durchzuführen.

2. Zu prüfen wäre im weiteren Verfahren auch, inwieweit durch die Situierung der Photovoltaikanlagen die Brutbereiche von Feldlerche und Wachtel zusätzlich erheblich beeinträchtigt werden. Aus landschaftsökologischer Sicht sollten vorzugsweise die großen Dachflächen im Gewerbegebiet für die Situierung von Photovoltaikerelementen genutzt werden.

#### Abwägung zu 2:

Im Zuge der Erarbeitung der Planunterlagen für die Neuaufstellung wurden die Bereiche entlang der BAB 92, die für die Errichtung von Photovoltaikanlagen geeignet wären, eingehend untersucht. Die Darstellungen entsprechen den Ergebnissen dieser Untersuchungen. Die Stadt ließ sich dabei vom Minimierungsgebot leiten. Die Standorte bzw. Flächen, die in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen worden sind, greifen in den wenig sensibleren Bereichen ein. Die Untersuchung der faunistischen Auswirkungen solcher Anlagen wird auf der jeweiligen Planungsstufe umgesetzt. Im Zuge der 47. Änderung des Flächennutzungsplans „Neuer Standort des Umspannwerks Unterschleißheim“ wird eine Potenzialanalyse im Hinblick auf die mögliche Gefährdung der Brutplätze der Feldlerche und Wachtel durchgeführt.

Hinsichtlich der Nutzung von Dachflächen für die Nutzung von Photovoltaik besitzt die Stadt Unterschleißheim ein Dachflächenkataster, welches bei der Prüfung von Bauvorhaben in die Bauberatung einbezogen wird.

#### 5. Darstellung der kartierten Biotope

1. Die nach der amtlichen Biotopkartierung erfassten Lebensräume stellen besonders wertgebende Landschaftsstrukturen dar, die in der planerischen Weiterentwicklung in besonderer Weise zu berücksichtigen sind. Ein sehr großer Teil davon ist unmittelbar durch die Naturschutzgesetze (§ 30 BNatSchG bzw. Art. 16 oder 23 BayNatSchG) geschützt und darf nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Biotope sind damit in der weiteren Planung in besonderer Weise zu berücksichtigen, die Befreiungslage sollte vorab mit der unteren Naturschutzbehörde geklärt werden. Um dies entsprechend zu verdeutlichen, sollten Biotope gut erkennbar dargestellt werden. Das verwendete Raster ist schlecht wahrnehmbar und spiegelt nicht den rechtlichen Status der Biotope wider.

Ergebnis: Der Anregung soll entsprochen werden.

2. Zu überprüfen wäre auch die Abgrenzung der Biotopdarstellung. So ist z.B. auf dem Flurstück 890/1 das nach Art. 16 BayNatSchG geschützte Feldgehölz (Biotop Nr. 7735-0119-001) nur zum Teil dargestellt. Die Biotopgrenzen müssen entsprechend richtig dargestellt werden.

#### Abwägung zu 2:

Die Verwaltung verweist darauf, dass die Biotope aus dem Datenkataster des Landesamtes für Umwelt übernommen worden sind. Es kann also bei der Darstellung zu unscharfen, bzw. nicht grundstückbezogenen Grenzziehungen kommen. Die Aufnahme im Flächennutzungsplan ist jedoch ausreichend, um dem Ziel der vorbereitenden Planung zu entsprechen und auf die Existenz

von wertvollen Landschaftsbestandteilen aufmerksam zu machen.

Ergebnis: Der Anregung soll nicht entsprochen werden.

3. Unstimmig ist in diesem Zusammenhang auch der Verzicht auf die Darstellung der Heckenstreifen (Biotop Nr. 7735-0087-002 und 003) am Klösterlmoos. Dieser Heckenbestand kommt aus der freien Landschaft und bindet an den Bestand am Schwebelbach an, gerade in dem Bereich, in dem eine Ausgleichsfläche für die Nachverdichtung in Riedmoos im Bebauungsplan festgesetzt ist. Die Darstellung sollte ergänzt und auf eine funktionsfähige Heckenpflanzung hingewirkt werden.

Abwägung zu 3:

Auf die Abhandlung der gleichen Anregung vom 14.01.2013, Vorlagen Nr. 137711-2011, 2 Ergänzung weist die Verwaltung hin. Die Verwaltung hatte bereits 2013 in der Abhandlung der Anregung eines Eigentümers dargelegt, dass das Biotop Nr. 7735-0118-003 im westlichen Bereich in die bestehende Bebauung am Klösterlmoos hineinragt. Die Verwaltung sieht jedoch in der vom Landschaftsplaner vorgeschlagenen Darstellung des Biotops keinen Bedarf, da sich im Umfeld des Biotops eine umfangreiche Bebauung befindet. Nach Erfassung durch die Verwaltung erstreckt sich das in der Kartierung erfasste Biotop entlang der Straße am Klösterlmoos in die bebaute Umgebung hinein. Die Hecken und Bäume erfüllen an dieser Stelle keine ökologische Funktion mehr. Es ist durch die Wohnnutzung einerseits und durch die landwirtschaftliche Nutzung andererseits, bereits beeinträchtigt. Da diese Biotopbestandteile (Hecken und Bäume) dadurch am Leben gehalten werden, dass sie untereinander vernetzt sind und eine Austauschbeziehung unterhalten, stellt die Unterbrechung dieser Beziehungen durch die obengenannten Nutzungen einen nicht mehr ausgleichbaren Funktionsverlust dar. Dieser Funktion kann von den übrigen Biotopteilen, die sich in die freie Landschaft nach Westen erstrecken, noch wahrgenommen werden. Ferner ist zu beachten, dass in den Bebauungsplanfestsetzungen für diesen Bereich keine Erhaltung bzw. weitere Entwicklung dieser Biotopbestandteile festgesetzt wurde. Eine fachliche Abhandlung über das Für und Wider des Schutzes hat also, aus planerischer und naturschutzfachlicher Sicht bereits stattgefunden. Deshalb ist der Vorschlag zum Schutz dieses Biotopteils innerhalb der zur Bebauung gehörenden Flächen zu verneinen.

Ergebnis: Der Anregung soll nicht entsprochen werden.

6. Darstellung bereits verbindlich festgesetzten Kompensationsflächen

Die Darstellung der bestehenden Kompensationsflächen im Flächennutzungsplan ist sinnvoll, da die damit vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen schlüssig werden. Die verbindlich festgesetzten Kompensationsflächen sind gem. der Planzeichenverordnung mit der T – Signatur darzustellen.

Die Kompensationsflächen sind im Entwurf des Flächennutzungsplans bisher unvollständig dargestellt. So fehlen z. B. die Ausgleichsflächen der Photovoltaikanlage in Riedmoos oder der Kartoffelsortieranlage nördlich der A92.

Abwägung:

Die Verwaltung verweist darauf, dass private Ausgleichsflächen nicht im Flächennutzungsplan dargestellt werden können. Die Stadt führt kein Verzeichnis der privat im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren gemäß § 35 BauGB umgesetzten Ausgleichsflächen.

Ergebnis: Der Anregung soll nicht entsprochen werden.

7. Ausgleichsflächenkonzept der Stadt

Die Heranziehung des Ökokontos, das auf fachlich qualifizierter Basis erstellt wurde, wie das des



Heideflächenvereins, wird seitens der unteren Naturschutzbehörde begrüßt. Ziel sollte es aber sein, nicht jedwede Kompensationsanforderung der Stadt in der Fröttmaninger Heide zu erbringen, sondern landschaftsökologischen Defiziten auch in der Feldflur westlich der A92 entgegenzuwirken.

#### Abwägung:

Die Verwaltung verweist darauf, dass die Stadt über ein Konzept zur Umsetzung von Ausgleichsflächen auf Stadtgebiet verfügt. Nach diesem Konzept sollen die Ausgleichsflächen vorrangig in Unterschleißheim umgesetzt werden.

Ergebnis: Der Anregung soll mit einer Eintragung in die Begründung entsprochen werden.

#### 8. Kleingärten/ Freizeitgrundstücke in der Landschaft

Das Bemühen der Stadt, schrittweise ungenehmigte Freizeitgrundstücke aufzulösen und durch die Ausweisung einer genehmigten Kleingartenanlage ein Angebot zu unterbreiten, wird weiterhin für sinnvoll erachtet. Die Stadt wird nachdrücklich gebeten, weiterhin auf die Auflösung der ungenehmigten Freizeitgrundstücke hinzuwirken, da diese sowohl den Landschaftscharakter als auch die ökologische Funktion erheblich beeinträchtigen.

Ergebnis: Der Anregung soll mit einer Eintragung in die Begründung entsprochen werden

#### Denkmalpflege

1. Grundsätzlich bestehen keine Einwände. In den Planungsgebieten befinden sich jedoch folgende Baudenkmäler:

- D-1-84-149-1, Alte Kath. Expositurkirche und ehern. Filialkirche St. Ulrich, flacher barocker Saalraum mit Westturm mit Zwiebelhaube und angefügter spätgotischer Sakristei, 17./18. Jh., wohl auf älterer Grundlage, Erneuerungen der Kirche 1856 und nach Brand 1951; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, rote Klinker-Ummauerung, 19. Jh.

- D-1-84-149-2, Gasthof Alter Wirt, zweigeschossiger Walmdachbau mit Traufgebälk und Balkon, erbaut 1920/21; Wirtschaftsgebäude, angefügter zweigeschossiger Putzbau mit Schopfwalmdach, gleichzeitig.

Wir bitten um Berücksichtigung dieser Denkmäler und der dafür geltenden Bestimmungen in Begründung und Umweltbericht.

Die Denkmäler sind zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmäler kenntlich zu machen.

Ergebnis: Der Anregung soll mit einer Eintragung „BD“ in die Planzeichnung entsprochen werden.

Der vollständigen Aufnahme mit Listentext in die Planzeichnung kann nicht entsprochen werden. Die Liste wird in die Begründung aufgenommen.

2. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

Ergebnis: Der Anregung soll mit einer Eintragung in die Begründung entsprochen werden.

#### 3. Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im Gemeindegebiet befinden sich nach unserem derzeitigen Kenntnisstand die im Anhang (Auszug aus der Denkmalliste) aufgeführten Bodendenkmäler.

Auszug aus der Denkmalliste der Bodendenkmäler:

Gemeinde Eching, Landkreis Freising:

Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung oder des Mittelalters und der frühen Neuzeit.

Inv.Nr. D-1-7735-0088

FlstNr. 625; 626 [Gmkg. Oberschleißheim] FlstNr. 2115; 2115/3; 2116; 2116/1; 2116/3; 2116/4; 2116/5; 2116/6; 2116/8; 2116/12; 2116/13; 2116/14; 2116/15; 2116/16; 2116/17; 2116/20; 2116/21; 2116/22; 2118/2; 2118/4; 2118/11; 2118/24; 2118/60 [Gmkg. Eching] FlstNr. 2115/2 [Gmkg. Unterschleißheim]

Gemeinde Unterschleißheim, Landkreis München:

Körpergräber des Endneolithikums (Glockenbecherkultur), verebneter Grabhügel

vorgeschichtlicher Zeitstellung sowie Siedlung der späten Bronzezeit und der Urnenfelderzeit.

Inv.Nr. D-1-7735-0039

FlstNr. 1002/2; 1002/23; 1002/34; 1002/36; 1002/41; 1015; 1015/7; 1728; 1946/3; 1946/9; 1946/14; 1946/20; 1946/21; 1946/24; 1946/25; 1946/26; 1946/27; 1946/120; 1946/121; 1968; 1968/3; 1968/4; 1968/7; 1968/8; 1968/10; 1968/12 [Gmkg. Unterschleißheim]

Siedlung und Bestattungsplatz mit Kreisgräben vorgeschichtlicher Zeitstellung. Inv.Nr. D-1-7735-0082

FlstNr. 1141; 1902; 1902/5; 2006; 2022; 2023; 2024; 2025; 2026 [Gmkg. Eching] FlstNr. 984/2; 984/3; 986/4; 1015/5; 1015/10; 1141/6; 1990; 1990/1; 1991; 1991/1; 1992; 1992/1; 1992/4; 1992/5; 1992/6; 1992/8; 1993; 1993/2; 1993/3; 1993/4; 1993/5; 1994; 1995/1; 1996; 1996/9; 1997; 1997/2; 1997/3; 1997/4; 1997/5; 1997/6; 1997/7; 1997/8; 1997/9; 1997/10; 1997/11; 1997/12; 1997/13; 1997/14; 1997/15; 1997/16; 1997/17; 1997/18; 1997/19; 1997/20; 1997/21; 1997/22; 1997/23; 1997/24; 1997/25; 1997/26; 1997/27; 1997/28; 1997/29; 1997/32; 1997/38; 1997/42; 1997/43; 1997/44; 1997/45; 1997/46; 1997/47; 1997/48; 1997/54; 1997/55; 1997/56; 1997/57; 1997/58; 1997/59; 1997/60; 1997/61; 1997/62; 1997/63; 1997/64; 1997/65; 1997/66; 1997/67; 1997/68; 1997/69; 1997/70; 1997/71; 1997/72; 1997/73; 1997/74; 1997/75; 1997/76; 1997/77; 1997/78; 1997/79; 1997/80; 1997/81; 1997/82; 1997/83; 1997/84; 1997/85; 1997/86; 1997/87; 1997/88; 1997/89; 1997/90; 1997/91; 1997/92; 1997/93; 1997/94; 1997/95; 1997/96; 1997/97; 1997/98; 1997/99; 1997/100; 1997/101; 1997/102; 1997/103; 1997/104; 1997/105; 1997/106; 1997/107; 1997/108; 1997/109; 1997/110; 1997/111; 1997/112; 1997/113; 1997/114; 1997/115; 1997/116; 1997/117; 1997/120; 1997/121; 1997/122; 1997/127; 1997/128; 1997/129; 1998; 1998/2; 1998/4; 2004 [Gmkg. Unterschleißheim]

Siedlung der Hallstattzeit und des frühen Mittelalters.

Inv.Nr. D-1-7735-0102

FlstNr. 39/48; 667; 667/2; 667/3; 667/4; 667/5; 667/6; 669; 669/2; 669/3; 669/4; 670; 670/2; 670/3; 670/4; 671; 671/2; 671/3; 671/4; 671/5; 672; 672/7; 672/9; 672/10; 672/11; 672/12; 672/13; 672/14; 672/15; 672/16; 685; 685/2; 685/3; 685/4; 685/6; 685/7; 685/9; 685/10; 685/11; 704/2; 704/6; 708; 708/2; 902/1; 902/2; 902/11; 902/14; 902/15; 902/19; 902/20; 902/21; 902/22; 902/30; 902/31; 902/140; 902/141; 902/142 [Gmkg.

Unterschleißheim]

Siedlung der Urnenfelderzeit, Siedlung und Gräber der Hallstattzeit, Siedlung der Latenezeit sowie des frühen und hohen Mittelalters.

Inv.Nr. D-1-7735-0104

FlstNr. 45; 48; 48/4; 57/2; 58; 58/2; 58/3; 65; 68; 70; 70/1; 70/2; 70/4; 70/5; 70/7; 71; 72/1; 72/2; 72/3; 72/4; 72/5; 72/7; 72/8; 72/9; 72/10; 72/11; 72/12; 72/13; 72/14; 72/15; 72/16; 72/17; 72/18; 72/19; 72/20; 72/21; 72/22; 72/23; 72/24; 72/25; 72/26; 72/28; 72/29; 72/32; 72/33; 72/34; 72/35; 72/36; 72/37; 72/38; 72/39; 72/41; 72/42; 72/43; 72/44; 72/45; 72/46; 72/47; 72/48; 72/49; 73/1; 73/2; 73/3; 73/5; 73/7; 73/9; 73/11; 73/12; 73/13; 73/17; 74; 74/2; 74/7; 74/9; 75; 75/1; 75/4; 75/5; 76; 76/1; 76/3;

76/4; 76/6; 76/8; 76/10; 76/24; 76/25; 76/26; 76/27; 76/37; 76/38; 76/39; 78; 78/2; 80/1; 80/3; 80/4; 80/5; 80/7; 80/15; 80/16; 81; 81/2; 81/6; 81/28; 81/29; 81/30; 81/31; 81/39; 81/42; 81/43; 82/12; 82/13; 82/14; 82/15; 82/16; 82/17; 84; 84/1; 98/1; 902/11; 902/15; 902/23; 902/25; 902/28; 902/29; 902/30; 902/31; 902/144; 902/145; 902/146; 902/147; 902/148; 902/149; 902/150; 902/151; 902/152; 902/157; 902/158; 902/159; 902/160; 902/161; 902/162; 902/164; 902/166; 902/167; 902/168; 902/169; 906; 906/3; 906/4; 907; 911/1 (Gmkg. Unterschleißheim9).

Ergebnis: Der Anregung soll mit einer Eintragung in die Begründung entsprochen werden

Die erste erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.02.2019 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 17.05.2019 bis 19.06.2019 stattgefunden.

#### Belang: Fehlende Planungen für den Moos-Heide-Park im Flächennutzungsplan

1.: Die in Ausplanung befindlichen Flächen des Moos-Heide-Park fehlen und sind im FNP auszuweisen.

#### Abwägung zu 1:

Die Verwaltung verweist darauf, dass der Stadtrat die Verwaltung mit der Erstellung einer Studie zur Realisierung eines Moos-Heide-Parks zwischen Oberschleißheim und Unterschleißheim beauftragt hat. Die Studie befindet sich im ersten Planungsstadium. Ein Zwischenergebnis zur Bestandsaufnahme wurde im Grundstücks- und Bauausschuss am 17.02.20 vorgestellt. Eine Abstimmung diesbezüglich mit der Gemeinde Oberschleißheim soll demnächst erfolgen. Für eine Darstellung des Moos-Heide-Parks als Element der Landschaftsplanung im Flächennutzungsplan fehlen die Grundelemente der planerischen Konzeption. Diese ist noch nicht ausgearbeitet. Zwar liegen teilweise ausgearbeitete Pläne für die jüngeren Maßnahmen zur Errichtung von Ausgleichsflächen im betreffenden Bereich vor, diese sind jedoch nicht Teil eines Gesamtkonzepts bzw. deren Vernetzung ist nicht ausgearbeitet. Ferner möchte die Stadt diese Konzeption in Konsens mit den in diesem Bereich agierenden Landwirten, Eigentümern, Verbänden und Bürgern abstimmen und auch für die Zukunft sichern. Die Grundelemente des Moos-Heide-Parks können nach Beschlussfassung durch den Stadtrat in den Landschaftsplan aufgenommen werden, welcher Bestandteil des Flächennutzungsplanes ist.

Da es derzeit nicht absehbar ist, welche weiteren Elemente der gesamtplanerischen Konzeption in die Flächennutzungsplanung, als Absichtserklärung für die Zukunft, Eingang finden sollen, rät die Verwaltung davon ab, diese zum jetzigen Stadium in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Dies würde die Absicht des Stadtrates konterkarieren, außerhalb des strengen Rahmens von förmlichen Bauleitplan-Verfahren und in Konsens mit den beteiligten Akteuren eine gemeinsame Vorgehensweise zur Realisierung des Moos-Heide-Parks zu erreichen.

#### Belang: Flächen südwestlich der Weiherriedlung

2.: Die angrenzenden Flächen südlich/westlich der Weiherriedlung und westlich des Business-Campus im Westen sind landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Flächen sollen analog wie die westlichen Flächen auf Unterschleißheimer Flur (entlang der BAB A92) als Fläche für die „Landwirtschaft mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion“ umgewidmet werden.

3.: Es soll im Süden der Weiherriedlung ein Streifen als ökologische Ausgleichsfläche ausgewiesen werden.

#### Abwägung zu 2 und 3:

Die betreffende Fläche wurde im Landschaftsplan vom Jahre 1987 – 1993, Prof. Dr. Kagerer, nicht als geeignet für eine ökologisch gestalterische Funktion vorgeschlagen. Dies liegt daran, dass die

Fläche dem Übergangsbereich zwischen Moor- und Heideflächen, im Gegensatz zu den westlich gelegenen Flächen an der BAB 92, zugeordnet wird. Sie wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche stellt ein Solitärstandort in Siedlungsnähe dar. Aus diesem Grund wurde eine weitere Vernetzung der Fläche, welche mit dieser Signatur einhergeht, nicht berücksichtigt bzw. in die Planungen aufgenommen. Eine wichtige Voraussetzung für die Wirkungsweise dieser Darstellung ist die Bereitschaft der Eigentümer an den Programmen teilzunehmen und Anreize in Anspruch zu nehmen, die diese Darstellung mit sich bringen. Diese Bereitschaft ist in den bisherigen Verfahren nicht zum Ausdruck gebracht worden.

Hinsichtlich des Vorschlags, einen ökologischen Grünstreifen am südlichen Rand der Siedlung Am Weiher für die Realisierung von Ausgleichsflächen zu schaffen, wird seitens der Verwaltung festgestellt, dass die Stadt diesem Wunsch entsprechen könnte, wenn auch eine solche Fläche in ihrem Besitz vorhanden wäre. Die Aufnahme dieser Darstellung im Flächennutzungsplan könnte der Vorbereitung eines Erwerbs für die Zukunft dienen. Da die Fläche in ihrer gesamten Ausdehnung für die landwirtschaftliche Produktion genutzt wird, ist derzeit nicht absehbar, dass hierfür ein Erwerb möglich sein wird. Die Bereitschaft, Flächen für diesen Zweck zu veräußern, ist allerdings in den bisherigen Verfahren nicht zum Ausdruck gebracht worden.

Ferner ist zu bedenken, dass die bebauten Grundstücke der Siedlung Am Weiher, bis auf wenige Ausnahmen, von einem teils privaten teils öffentlichen Grünstreifen umrandet sind. Dieser Grünstreifen ist zwischen ca. 16 bis zu 22 m breit und stellt eine Pufferzone für die Wohnnutzung einerseits und die landwirtschaftliche Nutzung andererseits dar. Des Weiteren sollte bedacht werden, dass dieser Grünstreifen als öffentliche Fläche zugänglich wäre. Hiermit entstünde ein Korridor, der als Zuwegung zwischen der Straße Am Weiher, dem südlichen Rand der Siedlung Am Weiher und dem neu geplanten Wohngebiet an der Alfred-Nobel-Straße dienen könnte. Die öffentliche Nutzung dieses Streifens könnte nicht eingeschränkt werden. Für die Anwohner unmittelbar an dieser Siedlungsgrenze entstünde möglicherweise ein Nachteil, da die Naherholungssuchenden den Korridor nutzen würden. Die Verwaltung rät deshalb davon ab, die Fläche mit diesen Zielsetzungen, zum jetzigen Zeitpunkt, zu beplanen.

Ergebnis: Den Anregungen zu 2 und 3 soll nicht entsprochen werden.

#### Belang: Freiflächenphotovoltaik

4.: Die Installation von Photovoltaik auf landwirtschaftlich genutzten Flächen (16.1.2), wie z.B. in Riedmoos muss eingestellt werden. Alternativ ist die Photovoltaikinstallation auf Dächern zu forcieren und nicht nur auf öff. Gebäuden und Gewerbebauten. Hierzu gehört auch eine lokale Förderung von Photovoltaik auf allen Wohnbauten in USH.

#### Abwägung zu 4:

Im Zuge der Erarbeitung der Planunterlagen für die Neuaufstellung wurden die Bereiche entlang der BAB 92, die für die Errichtung von Photovoltaikanalgen geeignet wären, eingehend untersucht. Die Stadt ließ sich dabei vom Minimierungsgebot leiten. Die Standorte bzw. Flächen, die in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen worden sind, greifen in den wenig sensibleren Bereichen ein. Die Flächen liegen überwiegend in einer wenig einsehbaren, durch vegetative Elemente abgeschlossenen Zone, die durch Parzellierung und Nutzung kleinteilig gegliedert ist. Die beabsichtigte Entwicklung ist verträglich, wenn sie im Rahmen des untersuchten 60 m breiten Streifens bleibt. Hier wird durch die besondere Lage keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erwartet. Durch die intensive Ackernutzung der gesamten Parzellen sind auch in ökologischer Hinsicht keine Einschränkungen zu erwarten. Die Flächendarstellung sagt nur etwas über die grundsätzliche Eignung der Flächen aus, deshalb sind diese Vorhaben durch weitere Elemente wie z.B. Gehölzstreifen in das Landschaftsbild zu integrieren. Die Maßnahmen zur Umsetzung erfordern ein gestalterisches Konzept. Hinsichtlich der Nutzung von Dachflächen für die Nutzung von Photovoltaik besitzt die Stadt

Unterschleißheim ein Dachflächenkataster, welches bei der Prüfung von Bauvorhaben in die Bauberatung einbezogen wird.

Ergebnis: Der Anregung soll hinsichtlich des Verzichts auf Photovoltaikanlagen entlang der BAB 92 nicht entsprochen werden.

#### Belang: Bauweise „Zero-Emissionen“ und Neubaugebiete

5.: Für die Ausweisung neuer Wohngebiete ist die Festschreibung einer nachhaltigen Bauweise mit „zero-Emission“ im Sinne des Klimaschutzes unbedingt erforderlich. Dies bezieht sich im Wesentlichen auf die ausgewiesenen Neubaugebiete am Furtweg, Campus Unterschleißheim und auf dem Erdbeerfeld.

6.: Es ist sicherzustellen, dass bestehende Wohngebiete mit umliegender Neubebauung einen Bestandsschutz zu benachbarten Höhenentwicklungen haben. Dazu sind entsprechende Grünzonen zur Abstandshaltung besonders zu Gewerbeflächen aufzunehmen.

#### Abwägung zu 5 und zu 6:

Die Verwaltung verweist darauf, dass der Flächennutzungsplan keine Angaben zur Siedlungsform und zur Bauweise beinhaltet. Der Flächennutzungsplan übernimmt als vorbereitender Bauleitplan die Aufgabe, die Flächennutzung in der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung darzustellen und aufeinander abzustimmen. Dabei geht es um die Zuordnung der für die in § 6 des Baugesetzbuches genannten Belange, insbesondere der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, untereinander abzustimmen. Die Festsetzung einer solchen Vorgabe, hinsichtlich immissionsarmer Siedlungsformen, ist der sich anschließenden Bebauungsplanung vorenthalten.

Hinsichtlich der Höhenentwicklungen ist in der Flächennutzungsplanung analog vorzugehen. Die Verwaltung verweist darauf, dass im Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim Pufferzonen zwischen benachbarten Nutzungen geplant und auch umgesetzt wurden. Dies liegt dem Trennungsgrundsatz zugrunde, welcher der Minderung von Beeinträchtigungen zwischen den unterschiedlichen Gebietskategorien dient. Bei der Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen aufgrund der Umstrukturierungen von Gewerbeflächen, sind in der Bauleitplanung Beteiligungsverfahren vorgesehen. Der Bebauungsplan wird in einem öffentlichen Verfahren aufgestellt. In diesem Verfahren haben die betroffenen Bürger die Möglichkeiten Anregungen und Bedenken vorzutragen. Über die Bebauungsplanverfahren unterrichtet die Stadt in regelmäßigen Abständen und kontinuierlich die Bevölkerung. Damit ist sichergestellt, dass jeder Betroffene die Gelegenheit hat, seine Anregungen und Bedenken einzubringen. Die Beratungen sind öffentlich. Im Rahmen dieses Verfahrens können die Anlieger damit auch auf die Planung Einfluss nehmen. Der vorbereitende Plan ist jedoch, aufgrund seiner Unschärfe, bei der Planung im Bestand nicht das adäquate Mittel um Konflikte zwischen benachbarten Nutzungen zu lösen.

Ergebnis: Der Anregung soll hinsichtlich der Festlegung von Höhenentwicklungen im Flächennutzungsplan nicht entsprochen werden.

#### Belang: Flächenversiegelung

4.: Die Flächenversiegelung muss zukünftig weiter reduziert werden.

#### Abwägung zu 4:

Die Stadt Unterschleißheim hat sich bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes an den Grundsätzen einer flächensparenden Bauleitplanung orientiert. So wurde dem Primat der Innenentwicklung vor Neuausweisung Vorrang gegeben. Bei der Siedlungsentwicklung sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. So ist im Flächennutzungsplan nur bei einer Fläche eine Erweiterung in den

Außenbereich vorgesehen (Erdbeerfeld). Ansonsten sind in den letzten Jahren neue Wohnbauflächen vorwiegend im Zuge von Umstrukturierungen entstanden: Ehemaliges Baywagelände, Ehemaliges Danfoss-Gelände, Alfred-Nobel-Str. Es wurden keine neuen Gewerbeflächen ausgewiesen, sondern bestehende Standorte umstrukturiert (u. a. Campus Unterschleißheim). Somit ist der Anforderung einer Reduzierung der Flächenversiegelung Rechnung getragen.  
Ergebnis: Der Anregung zu 4 soll nicht entsprochen werden bzw. ist im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bereits entsprochen.

#### Belang: Ausweisung einer Wohnbaufläche auf Fl.-St. Nr. 1124

Das Grundstück Fl.-St. Nr. 1124 ist bis dato als Grünfläche ausgewiesen. Es wurde im Beschlussvorschlag der Verwaltung dem Antrag des Grundstücksbesitzers am 01.12.2010 stattgegeben und Fl.-St. Nr.1124 im FNP entsprechend als Gewerbefläche dargestellt, der letzten Anregung des Grundstücksbesitzers vom 25.06.2018 wurde jedoch in der Sitzung des Grundstücks-/ und Bauausschusses Unterschleißheim vom 18.02.2019 erneut nicht entsprochen. Es wird mit dieser Anregung erneut die Ausweisung der Fl.-St. Nr.1124 als Wohnbaufläche/ Gewerbefläche/Mischgebiet beantragt. Das knapp 4.000m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe gewerblich genutzter Flächen sowie Wohnbebauung (siehe Fl.-St. Nr.1123/1 u. 1123/2), weshalb die Ausweisung des Grundstücks eine sinnvolle Ergänzung zu dem bestehenden gewerbe-/Wohnbaugebiet darstellt. Zudem ist das Grundstück bereits voll erschlossen.

#### Abwägung:

Der Beteiligte wandte sich am 06.12.2010 bereits mit dem Anliegen an die Stadt, sein damals noch als Grünfläche ausgewiesenes Grundstück (Fl.-St. Nr. 1124) als Gewerbegebiet auszuweisen. Dieser Bitte kam die Verwaltung mit Beschluss vom 10.12.2012 nach. In der Fassung des Flächennutzungsplanes vom 19.12.2017 ist sein Grundstück nun erneut als Grünfläche ausgewiesen. Der Beteiligte beantragt die Ausweisung seines Grundstückes als Wohnbaufläche/Gewerbefläche/Mischgebiet und bittet zudem, seinem seit 43 Jahren beantragten Baurecht stattzugeben.

Die Verwaltung verweist darauf, dass es zwar richtig ist, dass dem Antrag des Verfassers vom 01.12.2010 im Beschlussvorschlag der Verwaltung stattgegeben wurde und der Flächennutzungsplan gemäß der Verwaltungsvorlage eine Gewerbefläche auf seinem Grundstück (Fl.-St. Nr. 1124) darstellte. Der Beschlussvorschlag wurde jedoch mit knapper Mehrheit abgelehnt. Somit wurde im Flächennutzungsplan die Darstellung der Grünfläche beibehalten.

Auf die Abhandlung über diesen Antrag vom 14.01.2013, Vorlagen Nr. 137711-2011, 2. und 9. Ergänzung weist die Verwaltung hin. Ferner wird darauf aufmerksam gemacht, dass für diesen Bereich keine Änderung der planerischen Situation auf Unterschleißheimer Gebiet zu verzeichnen ist. Zwar wurde mit der Ausweisung des Gewerbegebiets der Gemeinde Oberschleißheim eine Veränderung der Erschließungssituation herbeigeführt, die planerischen Vorgaben für das Gebiet sind in Unterschleißheim jedoch unverändert geblieben. Das Gebiet ist mit Altlasten vorbelastet. Im nicht beplanten Bereich hat sich ein Biotop entwickelt.

Ergebnis: Der Anregung soll hinsichtlich der Ausweisung der Fläche als Wohnbaufläche oder Gewerbegebiet nicht entsprochen werden.

#### Belang: Darstellung der Ortsumfahrung Oberschleißheim

Des Weiteren fällt in der Planfassung auf, dass im Bereich der St2342 eine Darstellung mit der Bezeichnung „Einmündung Ortsumfahrung Oberschleißheim“ enthalten ist.

Aufgrund einer geplanten Ortsumfahrung und der Gewerbeansiedlung am Business Campus und dem Koryfeum ist mit einer deutlichen Verkehrszunahme an der St 2342 zu rechnen. Wenn auf Oberschleißheimer Flur eine Ortsumfahrung gebaut wird, dann ist diese so zu gestalten, dass diese nicht zu Lasten einzelner Wohngebiete in USH geht. Ein Anknüpfungspunkt weiter nördlich

im bereits jetzt schon vom Lärmschutzwall geschützten Bereich wäre die einzig vertretbare Entscheidung.

Abwägung:

Die Verwaltung verweist darauf, dass der Anknüpfungspunkt der geplanten Ortsumfahrung Oberschleißheim Bestandteil einer Planung des Staatlichen Bauamtes Freising ist. Diese Planung wird derzeit erarbeitet. Eine Aussage darüber, an welcher Stelle der künftige Anknüpfungspunkt zur St 2342 liegen wird, kann seitens der Verwaltung nicht rechtssicher gemacht werden. Die Stadt wird an diesem Verfahren beteiligt werden. Hierzu wird auf die Belange des Lärmschutzes und der Verträglichkeit mit der näheren Umgebung seitens der Stadt besonderen Wert gelegt. Auch die Zuständige Behörde ist an den Vorschriften zur Lärmvorsorge gebunden. Da jedoch dieser Planungsbereich auf dem Gebiet der Gemeinde Oberschleißheim liegt, sind hierfür gemeindeübergreifende Bemühungen notwendig, um eine optimale Lösung für die Anwohner zu sichern.

Ergebnis: Der Anregung soll mit der Eintragung eines Passus in die Begründung entsprochen werden.

Belang: Umwidmung einer Fläche für Landwirtschaft (Erdbeerfeld) in Wohnbaugebiet

Die Fläche Nr. 8 (Erdbeerfeld) ist zur Bebauung ungeeignet, da sie durch das bereits erreichte Wachstum in ihrer Bedeutung als Frischluftschneise mit Erholungs- und Nahversorgungsfunktion (Beeren und Blumen) unverzichtbar ist. Sie sollte somit aus der Wohnflächenplanung herausgenommen werden.

Abwägung:

Die Verwaltung verweist darauf, dass der betreffenden Fläche eine sehr gute Eignung für die weitere Wohnbauentwicklung attestiert wurde. Das Ziel zur Erhaltung einer Frischluftschneise, welche der Valentinspark mit der freien Landschaft verbindet, wird nicht in Frage gestellt, da die Fläche nicht in Gänze bebaut werden soll, sondern nur zu einem Teil. Gegenüber dieser Fläche, auf der nördlichen Seite des Münchner Rings, sind bereits Baugebiete vorhanden die eine Bremswirkung haben können. Ferner ist für die Stadtentwicklung die Schaffung von Wohnbauflächen für den Bedarf der Bevölkerung nach Wohnraum genauso wichtig. Für die Wahl der jeweiligen Flächen hat die Stadt in ihrer Flächenplanung überwiegend auf Flächenreserven zurückgegriffen, die entweder als Lücken im bebauten Umfeld frei von Bebauung geblieben waren oder als Gewerbeflächen umgewidmet werden konnten. Somit trägt die Planung vorrangig dem Gebot der Innenentwicklung Rechnung. Die einzige Fläche, die im Außenbereich als unbebaute Verbindung zur Landschaft liegt, ist die Fläche am „Erdbeerfeld“. Da diese Fläche an die bestehende Siedlung unmittelbar angrenzt und ihre Lage zum Ortszentrum und die damit verbundene Nähe zu Einkauf- und Dienstleistungen als sehr günstig angesehen werden kann, ist sie sehr geeignet für eine Fortsetzung der Wohnbauentwicklung. Damit kann eine sinnvolle Ergänzung des Wohnbauflächenbestandes erreicht werden. Auf die Aussagen in der Begründung zum Flächennutzungsplan, Seite 42, wird verwiesen. Ferner ist anzumerken, dass bei der Ausweisung dieser Fläche der Stadtrat bereits eine Reduzierung der Flächengröße vorgenommen hat. Die ursprüngliche Fläche, welche alle unbebauten Fluren bis zum westlich gelegenen Waldfriedhof umfasste, wurde nur zu 3/5 im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche aufgenommen.

Ergebnis: Der Anregung soll nicht entsprochen werden.

Belang: Verkehrsüberlastung der Landshuter Str.

Die Flächen Nr.3 (Furtweg) und Nr.15 (Campus) sind an der bereits jetzt verkehrlich überlasteten Landshuter Str. gelegen und damit zur Bebauung nur bedingt geeignet. Angesichts des schon erreichten Bevölkerungswachstums sollte die Bebauungsdichte zugunsten großzügiger

Grünflächen deutlich reduziert werden. Dies ist auch zur Schadstoffreduzierung und zur Verbesserung des Mikroklimas dringend geboten.

Abwägung:

Die Verwaltung verweist auf das Gebot, gemäß § 1a Abs. 2 des BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Der vorliegende Flächennutzungsplan hat sich mit den Fragen der Baudichte nur im Rahmen der Aufstellung befasst. Er hat keine Möglichkeit, Ziele der Baudichte und der Siedlungstypologie festzuschreiben. Die in Tabelle 7.7. aufgeführten Siedlungsdichten gehen von einer teilweise intensiven Nutzung der Flächen aus. Die Belastung der Landshuter Straße stellt kein Hindernis für eine Bautätigkeit dar. Dieser Belastung wird im Zuge der weiteren Planung mit den dafür geeigneten Instrumenten und unter Berücksichtigung geltenden gesetzlichen Vorgaben begegnet. Die vom Verfasser gemachte Aussage zum „schon erreichten Bevölkerungswachstum“ ist nicht nachvollziehbar. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen Nr.3 (Furtweg) und Nr.15 (Campus) sind geeignet, um eine städtebauliche Innenentwicklung zu vollziehen. Sie liegen innerhalb des besiedelten Siedlungsgefüges und ihre Lage zum Ortszentrum und die damit verbundene Nähe zu Einkauf- und Dienstleistungen kann als sehr günstig angesehen werden. Damit kann eine sinnvolle Ergänzung des Wohnbauflächenbestandes erreicht werden.

Ergebnis: Der Anregung zu 3 soll nicht entsprochen werden.

Belang: Verbindungsspanne von der BAB 92 zur St 2342

Der Hinweis „Verbindungsspanne von der BAB 92 zur St 2342“ ist aus dem FNP herauszunehmen. Diese „Verbindungsspanne“ wäre ein massiver Eingriff in das Trenngrün mit gravierenden Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr und würde den geplanten Moos-Haide-Park erheblich beeinträchtigen.

Abwägung:

Wie bereits bei früheren Abhandlungen dargelegt, hat die Verwaltung eine schriftliche Anfrage Hinsichtlich der Darstellung der raumgeordneten Trasse der Verbindungsspanne zwischen der BAB 92 und der St 2342 an die Regierung von Oberbayern gerichtet. Die Regierung hat dargelegt, dass für die Aufhebung des Raumordnungsbeschlusses

- kein gesondertes Verfahren erforderlich ist,
- die Abfrage der Behörde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB genügt, oder
- die Behörde von Amtswegen auf Antrag der Stadt Unterschleißheim diesen Schritt zustimmen kann.

Die Verwaltung verweist erneut darauf, dass es für die Aufhebung dieser Darstellung nicht nur eine Abstimmung mit der übergeordneten Stelle bedarf, sondern auch der Aufhebung von Stadtratsbeschlüssen. So ist in Anlehnung an das Gutachten des Prof. Dr. Kurzak „Entlastung Oberschleißheim - Westumfahrung, Autobahnanbindung“ von 2007 in der Stellungnahme von der Stadt im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens im Jahre 2014 dargelegt (siehe Punkt 5 der Stellungnahme), dass sie diese Spanne als eine bessere Lösung für den nördlichen Teil der Ortsumfahrung Oberschleißheim ansehen würde. Sollte der Stadtrat von dieser Vorstellung Abstand nehmen, so müsste die Aufhebung des Beschlusses vom Jahre 2014 beschlossen werden. Die Verwaltung gibt auch den Hinweis, dass sich der Erwidern der städtischen Stellungnahme im Rahmen des derzeit laufenden Planfeststellungsverfahrens für den 6-streifigen Ausbau der BAB 92 seitens der Autobahndirektion noch eine 2. Tektur anschließt. Diese soll in den kommenden Sitzungen im Juni beraten werden.

Ferner möchte die Verwaltung den Hinweis geben, dass in diesem Bereich auch die Ortsumfahrung Oberschleißheim seitens des Staatlichen Bauamtes Freising geplant wird. Diese



Planung wird derzeit erarbeitet. Eine Aussage darüber, an welcher Stelle der künftige Anknüpfungspunkt zur St 2342 liegen wird, kann seitens der Verwaltung nicht rechtssicher gemacht werden.

Deshalb rät die Verwaltung zu diesem Zeitpunkt ab, von den bisherigen Stadtratsbeschlüssen Abstand zu nehmen.

Ergebnis: Der Anregung soll nicht entsprochen werden.

#### Belang: Biotop auf Fl.-St. Nr. 829/127

Der Eigentümer fragt hinsichtlich der Darstellung seiner Parzelle Nr. 829/27 an der südlichen Grenze zu Oberschleißheim im Bereich Riedmoos-Hirschdamm als Biotop, ob dadurch die Nutzung eingeschränkt sei.

#### Abwägung:

Nach Kenntnis der Verwaltung und nach Durchsicht der Biotopkartierung vom Landesamt für Umwelt, liegt das Grundstück außerhalb des kartierten Bereiches des Biotops Nr. 7735 / 0088-002. Allerdings ist an dieser Stelle die Nutzung, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, allein für landwirtschaftliche Tätigkeiten zulässig. Die Nutzung als Kleingarten ist im Geltungsbereich der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet zwischen Oberschleißheim und Unterschleißheim nicht zulässig. Der Eigentümer wird aufgefordert, sämtliche Nutzungen, die dieser Verordnung widersprechen zu unterlassen.

Ergebnis: Die Nutzung als Kleingarten ist im Geltungsbereich der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet zwischen Oberschleißheim und Unterschleißheim nicht zulässig. Der Eigentümer wird aufgefordert, sämtliche Nutzungen, die dieser Verordnung widersprechen, zu unterlassen.

#### Landwirtschaft und Forsten

1: Das Amt bittet darum, landwirtschaftliche Flächen als solche weiterhin zu erhalten und nicht für zusätzlichen Wohnraum oder den Verkehr in Anspruch zu nehmen.

Nach § 1a Abs. 2 des BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; Bodenversiegelungen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sollen auf das Notwendigste reduziert werden. Laut Regionalplan für die Region München ist es ebenfalls notwendig, die Land- und Forstwirtschaft zu erhalten (B IV Wirtschaft und Dienstleistungen – Nr. G2.9.1). Um diese Vorgaben einzuhalten, hält das Amt die Stadt Unterschleißheim an, die Umnutzung der 5,7 ha großen Fläche südlich des Münchner Rings (Erdbeerfeld) zum Bau von Wohnraum nochmals zu überdenken.

#### Abwägung zu 1:

Die Verwaltung verweist darauf, dass obgleich das Ziel zur Erhaltung der Landwirtschaft in unserer Region ein wichtiger Belang ist, es bei der Flächennutzungsplanung darauf ankommt, eine ausgewogene Entscheidung für die Gesamtentwicklung vorzunehmen. Genauso wichtig für die Stadtentwicklung ist die Schaffung von Wohnbauflächen für den Bedarf der Bevölkerung nach Wohnraum. Für die Wahl der jeweiligen Flächen hat die Stadt in ihrer Flächenplanung überwiegend auf Flächenreserven zurückgegriffen, die entweder als Lücken im bebauten Umfeld frei von Bebauung geblieben waren oder als Gewerbeflächen umgewidmet werden konnten. Somit trägt die Planung vorrangig dem Gebot der Innenentwicklung Rechnung. Die einzige Fläche, die im Außenbereich als unbebaute Verbindung zur Landschaft liegt, ist die Fläche am „Erdbeerfeld“. Da diese Fläche an die bestehende Siedlung unmittelbar angrenzt und ihre Lage zum Ortszentrum und die damit verbundene Nähe zu Einkauf- und Dienstleistungen als sehr günstig angesehen werden kann, ist sie sehr geeignet für eine Fortsetzung der Wohnbauentwicklung. Damit kann eine sinnvolle Ergänzung des Wohnbauflächenbestandes erreicht werden. Auf die Aussagen in der Begründung zum Flächennutzungsplan, Seite 42, wird verwiesen. Ferner ist anzumerken, dass bei

der Ausweisung dieser Fläche der Stadtrat bereits eine Reduzierung der Flächengröße vorgenommen hat. Die ursprüngliche Fläche, welche alle unbebauten Fluren bis zum westlich gelegenen Waldfriedhof umfasste, wurde nur zu 3/5 im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche aufgenommen.

Ergebnis: Der Anregung soll nicht entsprochen werden.

2: Das Amt äußert auch für den Landschaftsplan unter dem Punkt „14 Landwirtschaft“ Bedenken. Die Ackernutzung soll „durch Grünlandnutzung mit Beweidung“ ersetzt werden. Dieser Punkt in der Planung erscheint weder sinnvoll noch durchführbar. Diese Vorgabe würde eine erhebliche Einschränkung in die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen nach sich ziehen. Deshalb sind im Landschaftsplan die Extensivierung der Landwirtschaft und im Flächennutzungsplan die „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion“ zu streichen.

Abwägung zu 2:

Die Verwaltung räumt dem Amt ein, dass die Aussage des Landschaftsplanes zu „Grünland mit Beweidung“ als Ziel zur Entwicklung der Landschaft nicht für alle Teile der landwirtschaftlichen Flächen in Unterschleißheim gelten kann. Mit Beweidung wurde auf die Besonderheiten der Heideflächen im östlichen Bereich des Stadtgebietes eingegangen, die eine besondere Gunst für die Schafbeweidung bietet. Die Begründung des Landschaftsplans stellt jedoch ein eigenständiges Werk dar, welches Aussagen zum fachlichen Belang trifft. Da die Landschaftsplanung in die Flächennutzungsplanung integriert wird, sind für die Bewertung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan allein seine Planzeichnung und die in der dazugehörigen Begründung enthaltenen Aussagen heranzuziehen. In diesem Werk befindet sich diese Aussage nicht.

Ogleich die Extensivierung von Flächen als „Grünland mit Beweidung“ nicht als Ziel für alle Teile der Landwirtschaftsflächen gelten kann, stellt die Kennzeichnung von Flächenbereichen, in denen die „Landwirtschaft eine besondere ökologische und gestalterische Funktion“ ausüben kann, ein wichtiges Ziel der Landschaftsentwicklung in Unterschleißheim dar. Diese Zielsetzung ist u. a. darin begründet, dass es in vielen Programmen der Landschaftsentwicklung dieser öffentliche Belang als „Kulisse“ berücksichtigt wird. Ferner ist eine wichtige Zielsetzung des Konzepts zur Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 a BauGB in Unterschleißheim, das die aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen erforderlichen Ausgleichsflächen auch in Unterschleißheim realisiert werden können. Dabei strebt die Verwaltung grundsätzlich sowohl der Erwerb von Flächen als auch eine Mitwirkung der Landwirte an die Umsetzung der dazugehörigen Maßnahmen an. Die erforderlichen Mittel werden im Haushalt der Stadt eingestellt. Somit ist die Mitwirkung der Landwirte an der Umsetzung des Ausgleichsflächenkonzepts ein öffentlicher Belang, der sich nicht nur abstrakt auf die landwirtschaftliche Tätigkeit und deren Umfeld auswirkt. Die Kennzeichnung von Flächen für die Landwirtschaft mit einer besonderen ökologischen und gestalterischen Funktion im Flächennutzungsplan trägt zudem, bei diesem wichtigen Belang der Stadtentwicklung zu unterstreichen und dessen Bedeutung hervorzuheben. Schließlich verweist die Verwaltung darauf, dass der Flächennutzungsplan keine Vorabentscheidung trifft, für die Art und Weise, in der die landwirtschaftliche Tätigkeit ausgeübt wird. Der Flächennutzungsplan unterliegt dem Vorbehalt der Freiwilligkeit und der Finanzierung, im Sinne einer Angebotsplanung. Insbesondere in den äußeren Bereichen des Stadtgebietes (westlicher Teil des Riedmoos) und südlich des Münchner Rings, dient diese Darstellung der Vorbereitung weiterer Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Vielfalt und der Landschaftsgestaltung.

Ergebnis: Der Anregung soll nicht entsprochen werden.

## Bund Naturschutz

### Belang: Fläche östlich des Waldfriedhofs

1.1 Die dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf Bildung und Kultur östlich des Waldfriedhofs und südlich des Münchner Rings (Westrand des Schulzentrums) ragt mit ihrer in Dreiecksform auslaufenden Begrenzung in eine wichtige bestehende Grünverbindung. In der geplanten Größe und Ausformung unterbricht sie eine bestehende und notwendige Frischluftschneise. Vom Bergwald zieht zurzeit eine grüne Lunge über das „Erdbeerfeld“ bis über den Valentinspark in die städtischen Wohngebiete. Eine Bebauung bzw. Versiegelung dieses Bereiches würde für die umliegenden Wohnbereiche wichtigen Luftaustausch beeinträchtigen bzw. unterbinden; vor allen bei luftaustauscharmen Wetterlagen und Hitzeperioden. Sollte die Gemeinbedarfsfläche nicht verkleinert werden können, so ist zumindest darauf zu achten, planerisch notwendige Grünflächen so zu platzieren, dass ein Temperatur- und Luftaustausch zwischen umliegender Landschaft und Wohngebieten weiterhin erhalten bleibt. Zudem erscheint die Freihaltung einer direkten Grünachse zwischen dem Valentinspark, Friedhof und Bergwald auch für die Naherholung sinnvoll. Die Frischluftschneise schien in der Konzeption der Landschaftsplanung Prof. Kagerer aus dem Jahre 1989 ebenfalls sinnvoll. Mittlerweile hat sich sowohl in Unterschleißheim das Ausmaß der Bebauung erhöht, insbesondere aber werden die Folgen des Klimawandels weit mehr direkt vor Ort spürbar, als es damals, vor 30 Jahren, spürbar gewesen wäre.

#### Abwägung zu 1.1:

Die Verwaltung stimmt der Aussage des Bund Naturschutzes zu, wonach das Gebiet östlich des Waldfriedhofs in Anknüpfung an die freien Flächen des Valentinsparks zu einem Frischluftaustausch für die Wohnbauten nördlich des Münchner Rings beiträgt. Bei der Untersuchung der Fläche wurde jedoch festgestellt, dass eben diese Flächen des Waldfriedhofs und der Valentinspark diese Funktion ausüben und sichern. Mit der Errichtung beider Grünanlagen wurde gemäß der Konzeption der Landschaftsplanung vom Büro Prof Kargerer aus dem Jahre 1989 eine Frischluftschneise geschaffen, die geeignet ist, in wesentlichen Teilen in Ortsteile Unterschleißheim und Lohhof einen großräumigen Luftaustausch zu behalten. Der überwiegend in südwestlicher Richtung führende Luftaustausch wird in diesen Bereichen nicht durch Bebauung gehindert.

Die Erweiterung des Bildungszentrums nimmt jedoch eine wichtige Funktion bei der Schulplanung in Unterschleißheim an. Dabei handelt es sich meist um Funktionsgebäude, deren Freiflächenanteil und Gebäudegestaltung nicht geeignet sind, im Gegensatz zu Geschosswohnungsbau, eine Hinderung dieses Austausches in Gänze zu bewirken.

Die Flächennutzungsplanung wirkt hier nur grundsätzlich vorbereitend. Da es derzeit nicht möglich ist, über das Maß der baulichen Nutzung Aussagen zu treffen, muss die Fläche eine solche Ausdehnung erhalten. Im Zuge der weiteren Planung des Bildungszentrums wird darauf zu achten sein, dass unvermeidbare Beeinträchtigungen, mit geeigneten Maßnahmen möglichst minimiert werden (u. a. Gebäudeausrichtung, Baumasse, Freiflächenanordnung).

Ergebnis: Der Anregung soll nicht entsprochen werden.

### Belang: Moos-Heide-Park

#### 2. Moos-Heide-Park

Der vom BN konzipierte Moos-Heide-Park wird von verschiedenen Seiten unterstützt und von der Bevölkerung gewollt. Inzwischen wird er von der Stadt auch ausdrücklich (vgl. Neujahrsansprache von Herrn Böck) gewünscht und soll entsprechend dem Stadtratsbeschluss gutachterlich geprüft werden. Daher soll der Moos-Heide-Park in den Landschaftsplan darstellerisch und textlich übernommen werden.

#### Abwägung zu 2:

Die Verwaltung verweist darauf, dass der Stadtrat die Verwaltung mit der Erstellung einer Studie zur Realisierung eines Moos-Heide-Parks zwischen Oberschleißheim und Unterschleißheim beauftragt hat. Die Studie befindet sich im ersten Planungsstadium. Ein Zwischenergebnis zur Bestandsaufnahme wurde im Grundstücks- und Bauausschuss am 17.02.20 vorgestellt. Eine Abstimmung diesbezüglich mit der Gemeinde Oberschleißheim soll demnächst erfolgen. Für eine Darstellung des Moos-Heide-Parks als Element der Landschaftsplanung im Flächennutzungsplan fehlen die Grundelemente der planerischen Konzeption. Diese ist noch nicht ausgearbeitet. Zwar liegen teilweise ausgearbeitete Pläne für die jüngeren Maßnahmen zur Errichtung von Ausgleichsflächen in betreffenden Bereich vor, diese sind jedoch nicht Teil eines Gesamtkonzepts bzw. deren Vernetzung ist nicht ausgearbeitet. Ferner möchte die Stadt diese Konzeption in Konsens mit den in diesem Bereich agierenden Landwirten, Eigentümern, Verbände und Bürgern abstimmen und auch für die Zukunft sichern. Die Grundelemente des Moos-Heide-Parks können nach Beschlussfassung durch den Stadtrat in den Landschaftsplan aufgenommen werden, welcher Bestandteil des Flächennutzungsplanes ist.

Da es derzeit nicht absehbar ist, welche weiteren Elemente der gesamtplanerischen Konzeption in die Flächennutzungsplanung, als Absichtserklärung für die Zukunft Eingang finden sollen, rät die Verwaltung davon ab, diese zum jetzigen Stadium in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Dies würde die Absicht des Stadtrates konterkarieren, außerhalb des strengen Rahmens von förmlichen Bauleitplan-Verfahren und in Konsens mit den beteiligten Akteuren eine gemeinsame Vorgehensweise zur Realisierung des Moos-Heide-Parks zu erreichen.

Ergebnis: Der Anregung soll hinsichtlich der Darstellung der Planungen zum Moos-Heide-Park im Flächennutzungsplan, zum jetzigen Zeitpunkt, nicht entsprochen werden.

#### Belang: Biotopdarstellung im Flächennutzungsplan

1. Es wird begrüßt, dass im überarbeiteten Entwurf die vom Landesamt für Umwelt (LfU) erfassten Biotope deutlich erkennbar dargestellt wurden. Das nach Art. 16 BayNatSchG geschützte Feldgehölz auf Flurstück 690/1 (in der Biotopkartierung Nr. 7735-0119) ist falsch dargestellt. Die als naturnah kartierte Hecke am Klösterlmoos wurde nicht vollständig dargestellt. Die Hecke wurde vom Landesamt für Umwelt als nach Art. 6 d geschütztes Biotop erfasst. Sie ist nach wie vor im Wesentlichen erhalten und erfüllt als Lebensraum z.B. für Vögel oder als Jagdstrecke für Fledermäuse wichtige Funktionen im Naturhaushalt. Sie bindet vor allem an die Biotopstrukturen entlang des Schwebelbaches an und ist somit wichtiges Verbundelement für den Naturhaushalt. Die Stadt USH wird daher gebeten die vom LfU erfassten Biotope vollständig im FNP darzustellen.

#### Abwägung zu 1:

Die Verwaltung führte eine Ortsbesichtigung mit dem Landratsamt durch (Untere Naturschutzbehörde) und ließ die fachliche und rechtliche Situation des obengenannten Biotopes gutachterlich prüfen. Im Ergebnis der Besprechung und der darauffolgenden Untersuchung wurde festgehalten, dass

- der Stadt keine Möglichkeit eröffnet wird, die Darstellung des kartierten Biotops zu ändern,
  - die betreffende Biotope zum bestand weiterer Planungen gemacht werden müssen und daher eine Darstellung im Flächennutzungsplan unumgänglich ist,
  - die betreffende Fläche im Bebauungsplan bereits im Zuge der Aufstellung eine Festsetzung als Biotopfläche erfahren hat (siehe Untersuchung vom Büro Steil vom Oktober 2019 in Anlage).
- Die Verwaltung hatte in den vorausgegangenen Verfahren dargelegt, dass die Darstellung des Biotops obsolet geworden war, da die Funktion des Biotopes aufgrund der im Außenbereich abgetragenen Bestandteile, die gewollte Vernetzungsfunktion zum Würmbach nicht mehr aufrechterhalten werden konnte. Auch die im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Entwicklung stellte ein Hindernis für das beabsichtigte Erhaltungsziel.

Die Untere Naturschutz widerspricht dieser Auslegung und besteht nun auf diese Darstellung.

Die Verwaltung verweist darauf, dass bei vielen Baugenehmigungen die privaten Eigentümer angehalten werden, eine Reinigung des Entwässerungsgrabens vorzunehmen, welcher in diesem Biotop integriert ist (Beseitigung von Ablagerungen, An- und Abschwemmungen). Damit widersprechen die Ziele der Erhaltung des Biotops einerseits, und des Instandhaltungsbetriebs andererseits. Dem kann geholfen werden, wenn die Stadt die noch nicht in ihrem Eigentum befindlichen Fl.-St. Nr. 849/69 und 849/45 erwirbt und auch diese Reinigungsarbeiten übernehmen kann. Im Hinblick darauf, dass

- die Biotopdarstellung für die private Eigentümer keine Rechtsbindung entfaltet,
  - die Biotopfläche Bestandteil des Bebauungsplanes und in diesen Festsetzungen gewürdigt wurde und
  - den privatrechtlichen belange auf einen anderen Weg Rechnung getragen werden kann,
- schlägt also vor, die Biotopkartierung in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wieder aufzunehmen.

Ergebnis: Der Anregung soll entsprochen werden. Die Verwaltung wird eine Abstimmung zwischen Landratsamt und den berührten Eigentümer herbeiführen.

Die zweite erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 23.07.2020 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 14.10.2021 bis 15.10.2021 stattgefunden.

Belang: Darstellung eines Biotops auf Fl.-St. Nr. 849/57 und 849/69

1. Widerspruch gegen die Einzeichnung des Biotops Nr. 7735/0087-001 bis 003 auf Fl.-St. Nr. 849/57 und 849/69

Abwägung zu 1:

Die Verwaltung führte eine Ortsbesichtigung mit dem Landratsamt am 01.10.2019 durch (Untere Naturschutzbehörde) und ließ die fachliche und rechtliche Situation des oben genannten Biotops gutachterlich prüfen. Im Ergebnis der Besprechung und der darauffolgenden Untersuchung wurde festgehalten, dass

- der Stadt keine Möglichkeit eröffnet wird, die Darstellung des kartierten Biotops zu ändern (§5 (4) BauGB Darstellungspflicht),
- die betreffenden Biotope zum Bestand weiterer Planungen und Genehmigungen gemacht worden sind und daher eine Darstellung im Flächennutzungsplan unumgänglich ist (Bebauungsplan, Baugenehmigungen),
- die betreffende Fläche im Bebauungsplan Nr. 129\_a\_1 "Riedmoos" bereits im Zuge der Aufstellung eine Festsetzung als Biotopfläche erfahren hat (siehe Untersuchung vom Büro Steil vom Oktober 2019 in Anlage).

Die Verwaltung hatte in den vorausgegangenen Verfahren dargelegt, dass die Darstellung des Biotops obsolet geworden war, da

- die gewollte Vernetzungsfunktion des Biotops zum Würmbach aufgrund der im Außenbereich abgetragenen Bestandteile nicht mehr aufrechterhalten werden konnte,
- es im Zuge der erfolgten Bebauung Konflikte zwischen der baulichen Nutzung und dem Erhaltungsziel aufgeworfen hatte.

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) widersprach dieser Auslegung und bestand nun auf dieser Darstellung. Dieser Biotoptyp unterliegt dem Schutz nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie Art. 16 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG). Nach § 39 (1) Nr. 2 und 3 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort

zu entnehmen oder zu nutzen oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten oder Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören. Nach Art. 16 (1) Satz 1 BayNatSchG ist es verboten, in der freien Natur Hecken, lebende Zäune, Feldgehölze oder -gebüsche einschließlich Ufergehölze oder -Gebüsche zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen. Da die Flächen durch das Landesamt für Umwelt (LfU) als Biotope ausgewiesen worden sind und – davon unabhängig – einem gesetzlichen Schutz unterliegen, müssen diese aus naturschutzrechtlicher Sicht wiederhergestellt und in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Die Verwaltung verwies darauf, dass bei vielen Baugenehmigungen die privaten Eigentümer angehalten werden, eine Reinigung des Entwässerungsgrabens vorzunehmen, welcher in diesem Biotop integriert ist (Beseitigung von Ablagerungen, An- und Abschwemmungen). Damit widersprechen die Ziele der Erhaltung des Biotops einerseits und dem Instandhaltungsbetrieb andererseits.

Im Hinblick darauf, dass

- die Biotopdarstellung im Flächennutzungsplan für die privaten Eigentümer keine Rechtsbindung entfaltet,
  - die Biotopfläche Bestandteil des Bebauungsplanes und in diesen Festsetzungen gewürdigt wurde und
  - den privatrechtlichen Belangen auf einem anderen Weg Rechnung getragen werden kann,
- schlägt die Verwaltung also vor, die Biotopkartierung in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wieder aufzunehmen.

Hinsichtlich der vom Verfasser vorgetragene weiteren Punkte (u. a. ökologische Schutzwürdigkeit, Kartierung von Gebäuden, Zufahrten, Starkregenereignisse und Entwässerung, Tierschutz u. s. w.) möchte die Verwaltung keine weiteren Angaben machen. Vielmehr hat die Verwaltung bei ihrem ersten Beschluss zur Streichung der Biotopdarstellung diesen Gegebenheiten entsprechen wollen. Der Eigentümer weist zurecht darauf hin, dass eine Konfliktsituation besteht, wenn einerseits die Versickerungswirkung des Grabens erhalten bleiben muss und dem durch die Erhaltung des Biotops vermehrt verursachten Laubeintrag andererseits gleichermaßen Rechnung getragen werden muss. Es stimmt, dass die Starkregenereignisse dazu zwingen, die Entwässerungsfähigkeit des Grabens zu stärken. Die Stadt hat mit seinem ersten Beschluss darauf hinwirken wollen, dass sich die Untere Naturschutzbehörde mit der Problematik befasst. Eine Dokumentation wurde erstellt, ein Ortstermin wurde anberaumt, der Naturschutzbehörde wurde Gelegenheit gegeben, sich zu diesem Thema zu äußern, und deren Rechtsposition und Rechtsauslegung wurden angehört. Somit wurde den Vorgaben für eine sachgerechte Abwägung der privaten und öffentlichen Belange Rechnung getragen.

Ergebnis: Der Anregung soll nicht entsprochen werden.

#### Belang: Ausgleichsflächen auf privatem Besitz

Der Verfasser weist darauf hin, dass er durch die Darstellung des Biotops Ausgleichsflächen zur Verfügung stellt, während die Stadt, obwohl sie im Besitz einer Fläche ist, die sie selbst als Biotop gestalten könnte, darauf verzichtet.

#### Abwägung:

Hierzu möchte die Verwaltung dem Einwand widersprechen, auf diesen Flächen würden „Ausgleichsflächen“ ausgewiesen. Dies ist nicht der Fall. Die Darstellung des Biotops liegt weiter zurück als die im Bebauungsplan Nr. 129\_a\_1 festgesetzten Ausgleichsflächen gemäß § 1 a BauGB. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden andere Flächen für den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ausgewiesen. Bereits im alten

Flächennutzungsplan vom Jahre 1993 wird dieses Biotop mit der Nr. 7734/189 als „Wegbegleitende Hecke“ dargestellt.

Hinsichtlich der Förderung eines Ausgleichs auf dem Grundstück Fl.-Nr. 849/43 ist anzumerken, dass die Stadt dies ursprünglich in den Festsetzungen des oben genannten Bebauungsplanes beabsichtigte. Die weitere Entwicklung des Ortsteils Riedmoos und die dazugehörige Erschließung mit Leistungen des öffentlichen Nahverkehrs haben jedoch dazu geführt, dass auf dieser Fläche eine Bushaltestelle mit Wendeschleife gebaut werden musste. Die Stadt musste abwägen zwischen beiden öffentlichen Belangen: der Landschaftsschutz einerseits und die Verfügbarkeit einer Busanbindung andererseits. Die Verbesserung der Erschließung für die Einwohner des Riedmooser Ortsteiles wog mehr als die Möglichkeit einer Anreicherung der Grünlandflächen in diesem Bereich.  
Ergebnis: Der Anregung soll nicht entsprochen werden.

Belang: Widerspruch gegen die Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft mit ökologischer und gestalterischer Funktion

Abwägung:

Die Darstellung von Flächen, auf denen von der „Landwirtschaft eine besondere ökologische und gestalterische Funktion“ ausgeübt werden kann, stellt seit dem letzten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtswirksam seit 1993) ein wichtiges Ziel der Landschaftsentwicklung in Unterschleißheim dar. Diese Zielsetzung ist u. a. darin begründet, dass in vielen Programmen der Landschaftsentwicklung dieser öffentliche Belang als „Kulisse“ berücksichtigt wird (u. a. Vertragsnaturschutz, Biotopverbund, Gewässerrandstreifen VP, Uferschutz KULAP). Diese Programme kommen insbesondere in Gebieten zum Einsatz, die Bestandteil einer Flurbereinigung waren oder sind. Die Bindungswirkung der Flurbereinigung kann, je nach örtlichen Verhältnissen, nach 30 Jahren noch anhalten. Ferner ist eine wichtige Zielsetzung des Konzepts zur Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 a BauGB in Unterschleißheim, dass die aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen erforderlichen Ausgleichsflächen auch in Unterschleißheim realisiert werden können. Dabei strebt die Verwaltung grundsätzlich sowohl den Erwerb von Flächen als auch eine Mitwirkung der Landwirte bei der Umsetzung der dazugehörigen Maßnahmen an. Die erforderlichen Mittel werden im Haushalt der Stadt eingestellt. Somit ist die Mitwirkung der Landwirte an der Umsetzung des Ausgleichsflächenkonzepts ein öffentlicher Belang, der sich nicht nur abstrakt auf die landwirtschaftliche Tätigkeit und deren Umfeld auswirkt. Die Kennzeichnung von Flächen für die Landwirtschaft, mit einer besonderen ökologischen und gestalterischen Funktion im Flächennutzungsplan, trägt zudem dazu bei, diesen wichtigen Belang der Stadtentwicklung zu unterstreichen und dessen Bedeutung hervorzuheben. Schließlich verweist die Verwaltung darauf, dass der Flächennutzungsplan keine Vorabentscheidung trifft für die Art und Weise, in der die landwirtschaftliche Tätigkeit ausgeübt wird. Der Flächennutzungsplan unterliegt dem Vorbehalt der Freiwilligkeit und der Finanzierung, im Sinne einer Angebotsplanung. Insbesondere in den äußeren Bereichen des Stadtgebietes (westlicher Teil des Riedmooses) und südlich des Münchner Rings dient diese Darstellung der Vorbereitung weiterer Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Vielfalt und der Landschaftsgestaltung. Weder dem Eigentümer noch dessen Pächter entstehen durch diese Darstellung unmittelbare Nachteile.

Ergebnis: Der Anregung soll nicht entsprochen werden.

Belang: Widerspruch gegen die Einzeichnung des Biotops Nr. 7735/0087-001 bis 003 auf Fl.-St. Nr. 849/57 und 849/69

Der Verfasser regt die Streichung des im Flächennutzungsplan dargestellten Biotops Nr. 7735.0087-003 an. Die Gründe hierfür liegen wie bei der Anregung Nr. 1 in der Notwendigkeit, Teile des Biotops als Entwässerungsgraben zu pflegen und zu erhalten. Auch der Bauvollzug, so

der Verfasser, würde in Abrede stehen, da das Biotop den Bauraum durchkreuzt.

Abwägung:

Die Verwaltung verweist auf die zur Anregung Nr. 1 gemachten Aussagen zu diesem Biotop und zum Entwässerungsgraben. Bezüglich der vom Verfasser aufgeführten Konfliktsituation wird darauf hingewiesen, dass die Stadt mit ihrem ersten Beschluss auf eine nochmalige Prüfung der Funktion und Wertigkeit des betreffenden Biotops durch die Untere Naturschutzbehörde hinwirken wollte. Dies ist leider erfolglos geblieben. Die Initiative der Verwaltung trug keine Früchte. Der Ortstermin mit dem dazu erstellten Bericht zur Klärung der naturschutzrechtlichen Gegebenheiten führte zu keinen neuen Erkenntnissen, so dass die Stadt hier verpflichtet wird, das Biotop im Flächennutzungsplan darzustellen.

Hinsichtlich der Planung für ein neues Stallgebäude oder des Abrisses eines anderen Gebäudes als Folge der Darstellung des Biotops im Flächennutzungsplan weist die Verwaltung darauf hin, dass diese nicht von der Darstellung als solches abgeleitet werden können. Das Biotop ist Bestand der planungsrechtlichen Vorgaben in diesem Bereich spätestens seit der Aufnahme in den Jahren 1986-1993. Diesen wird bereits durch den Bebauungsplan, den Auflagen zur Baugenehmigung und letztendlich durch den Bauvollzug Genüge getan.

Ergebnis: Der Anregung soll nicht entsprochen werden.

Belang: Widerspruch gegen die Einzeichnung des Biotops Nr. 7735/0087-001 bis 003 auf Fl.-St. Nr. 849/010 und Gewässerstreifen auf Fl.-St. Nr. 849/023

Abwägung:

Auf die Ausführungen zur Anregung Nr. 1 wird verwiesen. Die Verwaltung verweist nochmals darauf, dass es sich bei dieser Darstellung des Biotops Nr. 7735-87.03 nicht um eine von der Stadt beabsichtigte Planung handelt. Der Flächennutzungsplan nimmt in seinen Darstellungen bereits vorgegebene Ziele des Biotopschutzes auf, da es nicht in der Hand der Stadt liegt, die naturschutzfachlichen Belange zu bewerten.

Ergebnis: Der Anregung soll nicht entsprochen werden.

Belang: Uferschutz auf Fl.-St. Nr. 849/23

Abwägung:

Die Verwaltung verweist darauf, dass diese Darstellung nicht nur dem Uferschutz gewidmet ist, sondern auch der ökologischen Vernetzung von Gewässern. Das betreffende Grundstück 849/23 liegt an der Gebietsgrenze Unterschleißheims mit Hebertshausen. Auf Gebiet Hebertshausen liegt der sog. „Grenzgraben“. Die Darstellung eines Gewässerstreifens im Flächennutzungsplan ist für den gesamten linearen Verlauf des Gewässers und nicht auf die einzelnen Grundstücke angelegt. Das Konzept zielt nicht darauf, die Bedingungen der Landwirtschaft in diesem betreffenden Bereich an den einzelnen Grundstücken abzubilden. Vielmehr handelt es sich bei dieser Darstellung um eine Konzeption bzw. ein Angebot, von der die Landwirte oder private Eigentümer freiwillig Gebrauch machen können. Die Darstellung des Gewässerstreifens ist keine Aufforderung zur Bereitstellung von Flächen. Für den Eigentümer entstehen dadurch keine Nachteile.

Die Entwicklungsziele wurden im Gewässerentwicklungskonzept folgendermaßen beschrieben:

- Erhalt des temporär wasserführenden Grabens als wechselfeuchten Bereich mit unterschiedlichsten Feuchtgraden und der natürlichen Wasserrückhaltefunktion
- Erhalt und Förderung der vorhandenen Uferstrukturen sowie Entwicklung weiterer natürlicher Uferstrukturen (Hochstauden- und Röhrichtfluren, Gehölzsäume aus autochthonen Arten, wie z. B. Erlen und Weiden)
- Erhöhen der Retentionsfähigkeit des Gewässers und seiner Aue
- Erhöhen der Strukturvielfalt am Gewässer
- Verringerung der Stoffeinträge aus angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.



Diese Ziele können mit sehr unterschiedlichen Maßnahmen und in getrennten Abschnitten umgesetzt werden. Somit zielt diese Signatur nicht allein auf Maßnahmen zu einem bestimmten Grundstück oder auf eine bestimmte Art der Bewirtschaftung, sondern ist auf die freiwillige Beteiligung bzw. Inanspruchnahme des Programmangebotes durch die Eigentümer im gesamten Gewässerlauf gerichtet. Die Signatur wird nicht deshalb unterbrochen, weil ein oder mehrere wenige Eigentümer auf die Inanspruchnahme eines Programms verzichten.

Ergebnis: Der Anregung soll nicht entsprochen werden.

Belang: Widerspruch gegen die Einzeichnung des Biotops Nr. 7735/0087-001 bis 003 auf Fl.-St. Nr. 849/010 und Gewässerstreifen auf Fl.-St. Nr. 830/3

Abwägung:

Die Verwaltung verweist darauf, dass das betreffende Grundstück nicht gänzlich von der Darstellung des benannten Biotops Nr. 7735 / 0088-002 berührt wird, sondern nur an dessen südöstlicher Grenze. Das Biotop ist Bestandteil des sog. Mittelgrabens, welcher als Teil des Riedmooser Entwässerungssystems angelegt wurde. Das Biotop verläuft in Nord-Süd Richtung und durchzieht die Riedmooser Fluren. Die Biotopdarstellung folgt der Verpflichtung der Stadt, Landschaftsbestandteile oder Biotope im Flächennutzungsplan darzustellen. Diese sind auf anderen fachlichen und gesetzlichen Grundlagen erfasst. Analog zur Darstellung der Biotope im übrigen Stadtgebiet hat die Verwaltung hierzu keine andere Wahl, als diese Biotope in die vorbereitende Bauleitplanung aufzunehmen. Die Darstellung hindert die landwirtschaftliche Nutzung nicht.

Ergebnis: Der Anregung soll nicht entsprochen werden.

Belang: Widerspruch gegen Darstellung eines Biotops im Mittelgraben

Abwägung:

Hinsichtlich des im Mittelgraben dargestellten Biotops und des Gewässerschutzstreifens weisen wir darauf hin, dass das Gräbensystem, unabhängig von der Wasserlast, die es aufnehmen kann, an seinen Ufern als schützenswert anzusehen ist. Durch ihre Tiefe sind sie auch dafür geeignet, Wasser aufzunehmen und Einleitung in den noch bestehenden Bächen zu führen. Für dessen Schutz gibt es Programme des Bayerischen Amtes für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten.

Im Gewässerentwicklungskonzept wird dargelegt, welche Ziele hierzu erstrebenswert wären:

- Erhalt des temporär wasserführenden Grabens als wechselfeuchten Bereich mit unterschiedlichsten Feuchtegraden und der natürlichen Wasserrückhaltefunktion
- Erhalt und Förderung der vorhandenen Uferstrukturen sowie Entwicklung weiterer natürlicher Uferstrukturen (Hochstauden- und Röhrichtfluren, Gehölzsäume aus autochthonen Arten, wie z. B. Erlen und Weiden)
- Wiederherstellung der Durchgängigkeit-
- Erhöhen der Retentionsfähigkeit des Gewässers und seiner Aue
- Erhöhen der Strukturvielfalt am Gewässer
- Verringerung der Stoffeinträge aus angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Umsetzung dieser Ziele ist jedoch vorbehaltlich der freiwilligen Bereitschaft der Eigentümer, sich an solchen Programmen zum Schutz und Erhalt der Landschaft zu beteiligen. Sie führen nicht unmittelbar zu Einschränkungen der landwirtschaftlichen Tätigkeiten in diesen Bereichen.

Ergebnis: Der Anregung soll nicht entsprochen werden.

Belang: Widerspruch gegen die Einzeichnung von Grünlandflächen auf Fl.-St. Nr. 170 und Fl.-St. Nr. 902/15.

Die benannten Fluren werden teilweise (Fl.-St. Nr. 170) und auch gänzlich (Fl.-St. Nr. 902/15) als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Abwägung zu Fl.-St. Nr. 170

Für den Bereich südlich des Münchner Rings wird die Fläche zwischen Waldfriedhof und dem Quartier an der Valerystraße als öffentliche Grünfläche dargestellt. Im südlichen Bereich knüpft diese Darstellung an die im Flächennutzungsplan seit 1993 angestrebte Ortsrandbegrünung an. Diese Ortsrandbegrünung in Ost-West-Richtung soll langfristig mit einer vom Münchner Ring in die freie Landschaft ausgehenden Grünverbindung verknüpft werden. So könnte, nach dem baulichen Vollzug auf dieser Fläche, eine Sichtbeziehung zu den freien Fluren und zum Bergwald hergestellt werden, welche auch die Zuwegung dazu sichern kann. Dies ist ein langfristiges Ziel und hat zunächst auf die freie Ausübung der landwirtschaftlichen Tätigkeiten in diesem Bereich keinen Einfluss, da diese Darstellung keine Auswirkung für den Eigentümer entfaltet.

#### Abwägung zu Fl.-St. Nr. 902/15

Im alten Flächennutzungsplan wurde diese Fläche teilweise als Wohnbaugebiet und teilweise als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Im neuen Flächennutzungsplan wird diese Fläche in Gänze als Wohnbaufläche ausgewiesen (W57a). Dies geht darauf zurück, dass der neue Flächennutzungsplan den Fokus der Neuausweisungen auf Flächen im Innenbereich richtet und somit Baulücken schließt. Da die westliche Flächennutzung als MD (Dorfgebiet Nr. 52) erhalten bleibt und hier neben Wohnbaunutzungen auch gewerbliche Tätigkeiten zulässig sind, wird städtebaulich gesehen eine Pufferzone gebraucht, um auch mögliche Emissionen aus dem Dorfgebiet zu mindern. Darüber hinaus ist es aus städtebaulicher Sicht notwendig, eine Erschließung des Gebietes vom Furtweg aus zu sichern. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche kann auch zu diesem Zweck dienen und somit einen Beitrag zur Sicherung aller in diesem Gebiet geplanten Funktionen leisten. Auch entlang der Landshuter Straßen sind Beeinträchtigungen durch die Emissionen aus dem Straßenverkehr zu erwarten. Somit ist es sinnvoll, gemäß dem städtebaulichen Gebot zur Minimierung unvermeidbarer Beeinträchtigungen einen Abstand zwischen der künftigen baulichen Nutzung und dieser Straße zu schaffen. Da derzeit noch keine Untersuchung über den Umfang der tatsächlichen Beeinträchtigungen vorliegt, wird es im Rahmen der Bebauungsplanung erforderlich sein, den tatsächlichen Abstand zwischen der geplanten Bebauung und dieser Straße festzusetzen. Ergebnis: Der Anregung soll zu Fl.-St. Nr. 170 und Fl.-St. Nr. 902/15 nicht entsprochen werden.

#### Amt für Landwirtschaft und Forsten

1. Widerspruch gegen Ausweisung einer Wohnbaufläche auf Fl.-St. Nr. Fl.-St. Nr. 170 Erdbeerenfeld  
Abwägung zu 1:

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg verweist auf die Stellungnahme vom 27.06.2018. In dieser Stellungnahme hat sich das Amt gegen die Umwidmung von Landwirtschaftsflächen zugunsten neuer Wohnbaugebiete ausgesprochen und sah in dem Entwurf einen Verstoß gegen den Grundsatz des Regionalplanes München (Kap. B IV Wirtschaft und Dienstleistungen G 2.9.1), mit Boden sparsam umzugehen.

Auf die vorausgegangene Abhandlung zu dieser Stellungnahme Vorlage Nr. 13711-2011, 12. Ergänzung vom 23.07.2020 wird verwiesen. Die Verwaltung gibt auch bekannt, dass in der Achten Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region München (Gesamtfortschreibung und aktuelle Fassung) vom April 2019 der oben genannte Grundsatz (G 2.9.1) nicht mehr enthalten ist. Zwar wurde das Ziel des Flächensparens zu einem obersten Ziel der Landesplanung mit bayernweiter Anwendung grundsätzlich angehoben, es hat aber noch keine unmittelbare Direktive an die kommunalen Träger gegeben. Im derzeit wirksamen Landesentwicklungsprogramm (Stand 01.01.2020) wird u.a. aufgeführt, dass

#### *3 Siedlungsentwicklung, 3.1 Flächensparen*

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

*(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

### *3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Somit reiht sich der neue Flächennutzungsplan Unterschleißheim in den von der Landes- und Regionalplanung vorgegebenen Grundsätzen ein. Darüber hinaus wurde die ursprünglich mit einer Gesamtfläche von 5,7 ha anvisierte Fläche im Bereich südlich des Münchner Rings auf 2,3 ha reduziert.

Ergebnis: Der Anregung soll nicht entsprochen werden.

### Belang: Widerspruch gegen die Zielsetzung Extensivierung der Landwirtschaft

Das Amt mahnte auch die Ausweisung von Flächen mit gestalterischer und ökologischer Funktion an und forderte ihre Streichung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan.

#### Abwägung:

Hinsichtlich der Ausweisung von Flächen mit gestalterischer und ökologischer Funktion verweist die Verwaltung ebenso auf die Vorlage Nr. 13711-2011, 12. Ergänzung vom 23.07.2020.

Ferner ist zu bedenken, dass die Darstellung von Flächen, auf denen die „Landwirtschaft eine besondere ökologische und gestalterische Funktion“ ausüben kann, ein seit dem letzten Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit 1993) wichtiges Ziel der Landschaftsentwicklung in Unterschleißheim darstellt. Diese Zielsetzung ist u. a. darin begründet, dass in vielen Programmen der Landschaftsentwicklung dieser öffentliche Belang als „Kulisse“ berücksichtigt wird (u. a. Vertragsnaturschutz, Biotopverbund, Gewässerrandstreifen VP, Uferschutz KULAP). Diese Programme kommen insbesondere in Gebieten zum Einsatz, die Bestandteil einer Flurbereinigung waren oder sind. Die Bindungswirkung der Flurbereinigung kann, je nach örtlichen Verhältnissen, nach 30 Jahren noch anhalten. Ferner ist eine wichtige Zielsetzung des Konzepts zur Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 a BauGB in Unterschleißheim, dass die aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen erforderlichen Ausgleichsflächen auch in Unterschleißheim realisiert werden können. Dabei strebt die Verwaltung grundsätzlich sowohl den Erwerb von Flächen als auch eine Mitwirkung der Landwirte bei der Umsetzung der dazugehörigen Maßnahmen an. Die erforderlichen Mittel werden im Haushalt der Stadt eingestellt. Somit ist die Mitwirkung der Landwirte an der Umsetzung des Ausgleichsflächenkonzepts ein öffentlicher Belang, der sich nicht nur abstrakt auf die landwirtschaftliche Tätigkeit und deren Umfeld auswirkt. Die Kennzeichnung von Flächen für die Landwirtschaft mit einer besonderen ökologischen und gestalterischen Funktion im Flächennutzungsplan trägt zudem dazu bei, diesen wichtigen Belang der Stadtentwicklung zu unterstreichen und dessen Bedeutung hervorzuheben. Schließlich verweist die Verwaltung darauf, dass der Flächennutzungsplan keine Vorabentscheidung trifft für die Art und Weise, in der die landwirtschaftliche Tätigkeit ausgeübt wird. Der Flächennutzungsplan unterliegt dem Vorbehalt der Freiwilligkeit und der Finanzierung, im Sinne einer Angebotsplanung. Insbesondere in den äußeren Bereichen des Stadtgebietes (westlicher Teil des Riedmooses) und südlich des Münchner Rings dient diese Darstellung der Vorbereitung weiterer Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Vielfalt und der Landschaftsgestaltung. Weder dem Eigentümer noch dessen Pächter entstehen durch diese Darstellung unmittelbare Nachteile.

Ergebnis: Der Anregung soll nicht entsprochen werden.

### Bund Naturschutz

Belang: Erhaltung des Gründreiecks zwischen der geplanten Schulerweiterung und dem Waldfriedhof

#### Abwägung:

Die Verwaltung verweist darauf, dass hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Bebauung südlich des Münchner Rings die Verwaltung Berechnungen und eine Analyse der grundsätzlichen klimatischen Gegebenheiten in Unterschleißheim durchgeführt hat (Simulation KLAM\_21 des Deutschen Wetterdienstes). Im Zuge dieser Vorabschätzung wurden für eine Bebauung in diesen Bereichen geringfügige Auswirkungen festgestellt. Die Frischluftbahnen werden durch die künftige Flächennutzung nicht unterbrochen. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes im betreffenden Bereich dient vorrangig der Aufrechterhaltung der Sichtbezüge vom Münchner Ring zur südlichen freien Landschaft. Im Rahmen der weiteren Planung wird es erforderlich sein, bei der Festsetzung der Bauräume und funktionalen Flächenzuordnungen diesem Ziel zu entsprechen.

### Landratsamt Naturschutz

Belang: Darstellung von Kompensationsflächen im Flächennutzungsplan

#### Abwägung:

Die Stadt Unterschleißheim hat ein Ausgleichsflächenkonzept erstellt, um den Ausgleich vorrangig auf Gebiet Unterschleißheims zu realisieren. Gemäß diesem Konzept wurden schwerpunktmäßig Flächen als geeignet für den Ausgleich als Kompensationsmaßnahmen erwählt, die einen Zusammenhang bilden und untereinander Verknüpfungen hinsichtlich ihrer Funktion im Naturhaushalt aufweisen. Ein wesentliches Prinzip bei diesem Konzept ist die Vermeidung von inselartigen Maßnahmen, die wenig zur Verbesserung des gesamten Naturhaushaltes beitragen können. Wenn auch nicht ausgeschlossen wird, dass an einzelnen Grundstücken im Besitz der Stadt auch Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden, kommt den oben genannten Schwerpunkten östlich des Berglwaldes, nördlich des Unterschleißheimer Sees und am nordwestlichen Rand des Riedmooses eine wichtige Funktion zu. Auf diese Bereiche soll sich der Ausgleich von Maßnahmen gemäß § 1 a Baugesetzbuch zunächst konzentrieren.

Hinsichtlich der Darstellung des Umgriffs des Unterschleißheimer Sees als Wald- und Forstfläche wird im Plan eine Berichtigung vorgenommen.

Ergebnis: Der Anregung soll hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen nicht entsprochen werden.

Belang: Photovoltaikflächen in Riedmoos

#### Abwägung:

Die Darstellung der verbindlich festgesetzten Flächen ist im Flächennutzungsplan erfolgt. Hinsichtlich der Photovoltaikanlage Riedmoos und des Sondergebiets Rettungsdienst soll ein Nachtrag erfolgen. Bezüglich der Kartoffelsortieranlage wird eine Darstellung nicht erfolgen, da die Fläche nicht im Zuge der Bauleitplanung, sondern im Wege eines Genehmigungsverfahrens gemäß § 35 BauGB festgesetzt wurde. Diese Fläche ist durch private Vereinbarungen gesichert worden und stellt keinen öffentlichen Belang dar.

Ergebnis: Der Anregung wird hinsichtlich der im Rahmen von Bebauungsplänen festgesetzten Ausgleichsflächen entsprochen.

Belang: Artenschutz im Bereich des neuen Umspannwerkes

#### Abwägung:

Die Verwaltung hatte im Rahmen der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Verlegung des Umspannwerkes Unterschleißheim die von der Unteren Naturschutzbehörde angeregten Hinweise zum Artenschutz berücksichtigt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt und diese wurde Bestandteil der Planunterlagen. Diese Angaben werden in die

Begründung zum neuen Flächennutzungsplan eingearbeitet.

Ergebnis: Der Anregung wird entsprochen.

Belang: Ergänzung des Flächennutzungsplans mit einem 10 m Streifen im Bereich der Moosach -  
Umspannwerk

Abwägung:

Die Verwaltung verweist darauf, dass das Verfahren zur 47. Änderung des Flächennutzungsplans „Verlagerung des Umspannwerkes Unterschleißheim“ zu Ende gebracht wurde. Das Genehmigungsverfahren wurde eingeleitet. Derzeit dauern die Initiativen zur Planung und Umsetzung mit dem Betreiber an. Von diesen Initiativen hängt es ab, ob der bisherige Standort eine neue Nutzung erfahren wird. Die Stadt hat noch keine Vorstellungen entwickelt, welche Nutzung anstelle des Umspannwerkes in diesem Bereich folgen soll. Somit kann der Anregung des Landratsamtes zugunsten einer Darstellung dieser künftigen Nutzung nicht gefolgt werden. Ebenso kann der Anregung eines Schutzstreifens zur Moosach für evtl. Renaturierungsmaßnahmen nicht entsprochen werden. Sollte diese Planung eine weitere Konkretisierung erfahren, soll eine Übernahme in den Plan, nach dem jeweiligen Stand der Bauleitplanung, vorgenommen werden. Die Verwaltung verweist darauf, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan für das Sondergebiet Rettungsdienste keine Pufferzone aufweist. Dies ist der Gemengelage der Bauräume und dem Tatbestand verschuldet, dass das Gelände in diesem Bereich und auch im Bereich des Umspannwerkes angehoben wurde, um die dortigen Anlagen vor möglichen Überflutungen zu schützen. Renaturierungsmaßnahmen sind in diesem Bereich allein aufgrund des Gradientes schwer umsetzbar.

Ergebnis: Der Anregung soll nicht entsprochen werden. Im Rahmen der weiteren Planung wird zu prüfen sein, ob das Ziel einer Bachrenaturierung umgesetzt werden kann.

Belang: Darstellung der kartierten Biotope

Abwägung:

Die Verwaltung hat die Darstellungen der Biotopkartierung vom Landesamt für Umwelt in den Flächennutzungsplan übernommen.

Ergebnis: Der Anregung wurde bereits entsprochen.

Ergebnis der Prüfung geeigneter Flächen für die Neuausweisung von Wohnbaugebieten

Der Anteil der versiegelten Flächen ist in Unterschleißheim insgesamt sehr hoch. Aufgrund dessen ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB für Unterschleißheim eine wichtige Voraussetzung für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung.

Vorhandene Potenziale im Bestand sollen durch Aktivierung, Umwidmung und baulicher Verdichtung besser ausgeschöpft werden. Neben der Vermeidung von übermäßiger Versiegelung wird auch die bestehende verkehrliche, wirtschaftliche und soziale Infrastruktur optimal ausgelastet. In Unterschleißheim sollen neue Wohnbauflächen so entwickelt werden, dass sie im Einzugsbereich der o.g. Infrastruktur liegen. Am Siedlungsrand soll unter Berücksichtigung des Landschafts- und Stadtbildes der Lückenschluss durch eine ausgewogene Arrondierung ergänzt werden.

Umwidmungen im Siedlungsbereich z.B. von einer Mischgebietsfläche zu einer Wohnbaufläche erfolgen im Sinne der Innenentwicklung.

Um eine neue städtebauliche Ordnung im Gewerbegebiet an der BAB 92 zu entwickeln und so den Wirtschaftsstandort Unterschleißheim nachhaltig zu stärken, hat das Büro DRAGOMIR

STADTPLANUNG ein Rahmenkonzept für das Gewerbegebiet BAB 92 entwickelt (vgl. Kapitel 8.3). Durch eine Neuordnung des Gewerbegebietes müssen keine weiteren Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Gleichzeitig wird im Sinne der Innenentwicklung die Freiraumsituation im Innenbereich durch Ausweisung von Aufenthaltsplätzen und neuen Grünstrukturen verbessert. Im Gewerbegebiet Hartwiesen hat die Stadt Unterschleißheim noch weiteres Flächenpotenzial für Gewerbebetriebe.

Eine Zersiedelung der freien Landschaft soll vermieden werden. Eine bauliche Entwicklung von Riedmoos soll deshalb nicht verfolgt werden. Riedmoos bildet für Unterschleißheim einen Naherholungsschwerpunkt. Er soll in seiner Erholungsfunktion erhalten und gestärkt werden. Ungenehmigte Kleingartenflächen, die eine Zersiedelung des Landschaftsraumes darstellen, sollen zu naturnahen Gehölzbeständen umgewandelt werden. Hierzu hat die Stadt schon eine neu geordnete Kleingartenanlage in Riedmoos angelegt, in der die Gartenbesitzer umsiedeln können (siehe Textteil des Landschaftsplanes).

#### Nachverdichtung

Gemäß dem Ziel der Innenentwicklung (Kap. 6.2.1) sollen Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich des Stadtgebiets so effizient wie möglich genutzt werden, um auf bestehende Infrastruktur zurückzugreifen und den Siedlungskörper kompakt zu halten. Im Zuge der Prüfung für die Neuaufstellung des FNP hat sich dieses Potenzial zur Nachverdichtung in der Stadt Unterschleißheim jedoch als verhältnismäßig gering dargestellt. Neben einzelnen Flächen im bestehenden Siedlungsbereich, die neu als Wohnbaufläche ausgewiesen werden oder bereits durch bestehende Bebauungspläne gesichert sind, muss daher auch auf Flächen zurückgegriffen werden, die an bestehende Siedlungsbereiche angrenzen, wenn ein zukünftiger Wohnflächenbedarf besteht. Die Bewertung dieser Flächen wurde in Kap. 7.3 vorgenommen.

#### Zukünftiger Wohnungsbedarf

Die Stadt Unterschleißheim hat am 27.11.2014 einen Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung gefasst. Dieser enthält im Sinne einer sozialen Bodennutzung 7 Kriterien, die bei der zukünftigen Ausweisung von Wohnbauflächen beachtet werden müssen:

- Flächen im Außenbereich werden nur noch als Wohnbauland ausgewiesen, wenn der Eigentümer vor der Ausweisung mind. 1/3 der Grundstücksfläche an die Stadt zum Verkehrswert verkauft.
- Der Erwerb erfolgt zu einem möglichst frühen Zeitpunkt.
- Bei Planungen, die im Schwerpunkt nicht der Schaffung von Wohnbauland dienen oder in deren Umgriff größere Gemeinbedarfsflächen liegen, entscheidet der Stadtrat im Einzelfall ob und inwieweit ein Erwerb von Grund zur Voraussetzung für die Baulandausweisung gemacht wird.
- Wird neues Baurecht für Wohnbebauung im Innenbereich oder im beplanten Bereich geschaffen, entscheidet der Stadtrat, ob ein angemessener Teilflächenerwerb erfolgt.
- Eine Ausweisung von Bauland darf ungeachtet des städtischen Grunderwerbs nur erfolgen, wenn dies im Rahmen der gesetzl. Vorschriften und nach ordnungsgemäßer Abwägung der privaten und öffentlichen Belange möglich ist.
- Die Zielerfüllung ist bei Weiterveräußerung durch vertragliche Instrumente sicherzustellen.

Wie in Kapitel 7.1 erwähnt, ist davon auszugehen, dass sich der allgemeine Trend einer sinkenden Geburtenrate und einer gleichzeitig steigenden Sterberate in den nächsten Jahren auch in der Stadt Unterschleißheim zeigen wird. Die Bevölkerungsprognose der Stadt Unterschleißheim geht bei einer fehlenden Neuausweisung von Wohnbauflächen von einem leichten Rückgang der Bevölkerungszahl auf bis zu 28.355 Personen im Jahr 2030 aus.

Die Stadt Unterschleißheim hat durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen die Möglichkeit, die zukünftige Einwohnerzahl zu einem großen Teil selbst zu steuern. Mit einer Ausweisung eines maximalen Wachstumsziels von 0,5 % pro Jahr würden von den Werten des Jahres 2017 (28.809 Einwohner) bis zum Jahr 2030 etwas mehr als 1.900 zusätzliche Einwohner gewonnen werden. Dieser Wert scheint als realistisches Wachstumsziel sinnvoll – auch vor dem Hintergrund der damit verbundenen notwendigen sozialen Infrastruktur, die die Stadt dafür bereitstellen muss (siehe Kap.10). Das Bevölkerungswachstum kann in der Stadt nicht auf bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen realisiert werden. Aus diesem Grund müssen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mögliche neue Wohnbauflächen auf ihre Eignung überprüft werden.

#### Ermittlung geeigneter Neubauflächen

Ab dem Jahr 2015 wurden alle Baulandpotenziale der Stadt Unterschleißheim aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht neu ermittelt und auf ihre Eignung als Wohnbaufläche hin überprüft.

Die Ermittlung der Flächen ergab sich aus den Vorgaben des Regionalplans. Dieser gibt vor, wo Bereiche für Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen und welche Bereiche als regionale Grünzüge, landschaftliche Vorbehaltsgebiete oder Trenngrün freigehalten werden sollen (siehe Kapitel 3.3, Abb.2). Zudem bestand das Ziel, die vergleichsweise kompakte Stadtstruktur in Unterschleißheim zu sichern und daher vorwiegend Flächen im Siedlungszusammenhang näher zu betrachten.

Die grundsätzlich als Wohnbauflächen geeigneten Flächen wurden nach folgenden Kriterien bewertet:

Tab. 1: Bewertungskriterien der Wohnbauflächenentwicklung

Verkehrerschließung	Geringer Erschließungsaufwand	2
	Mittlerer Erschließungsaufwand	1
	Hoher Erschließungsaufwand	0
Lage zur S-Bahn	< 600 m Radius	2
	600 m – 1000 m Radius	1
	> 1000 m Radius	0
Lage zu Nahversorgung	< 500 m Radius	2
	500 – 1000 m Radius	1
	> 1000 m Radius	0
Lage zu sozialer Infrastruktur	Kita und Grundschule < 1000 m Radius	2

	Kita oder Grundschule < 1000 m Radius	1
	Kita und Grundschule > 1000 m Radius	0
Nutzungskonflikte	Keine Nutzungskonflikte mit anderen Nutzungen in der Umgebung (Schall, Luftschadstoffe, Geruch, etc.)	2
	Geringe Nutzungskonflikte, planerisch lösbar	1
	Hohe Nutzungskonflikte, planerische Lösung nicht möglich	0
Verdacht auf Bodenbelastung	Kein Altlastenverdacht	2
	Konflikt mit Altlasten möglich durch Nähe zu Altlastenfläche	1
	Altlastenverdacht liegt vor	0
Verträglichkeit mit lfd. Planungen	Gute Verträglichkeit mit aktuellen Planungen z.B. für Nachbargrundstücke, Raumordnungen, etc.	2
	Eingeschränkte Verträglichkeit mit aktuellen Planungen, planerisch lösbar	1
	Konflikte mit aktuellen Planungen, planerisch nicht lösbar	0
Orts- und Landschaftsbild	Verträgliche Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild möglich	2
	Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild bedarf einer planerischen Lösung	1
	Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild planerisch nicht lösbar	0
Boden, Wasser, Luft	(weitgehend) versiegelte Fläche im Bestand	2
	Unversiegelte Fläche mit geringer Bedeutung für Kleinklima, Bodenfunktion, Grundwasser	1
	Unversiegelte Fläche mit hoher Bedeutung für Kleinklima, Bodenfunktion, Grundwasser	0
Biotopschutz	Keine Bedeutung als Habitat bzw. Biotopvernetzung	2
	Teilbereiche von Bedeutung als Habitat bzw. Biotopvernetzung	1
	Biotop bzw. hohe Bedeutung als Biotopvernetzung	0



Erholung	Ohne Bedeutung für die Erholungsfunktion im Bestand	2
	Geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung im Bestand	1
	Hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung im Bestand	0
Ortsrandabrundung/ Innenentwicklung	Innenentwicklung	2
	Ortsrandabrundung	1
	Außenbereich	0

Insgesamt wurden 15 potenzielle Bauflächen untersucht und dabei in Bewertungsstufen von 1 (Fläche sehr gut geeignet) bis 6 (Fläche sehr schlecht geeignet) bewertet.

Im weiteren Verfahren erfolgte dann eine an den Entwicklungszielen und am Bedarf der Stadt ausgerichtete Auswahl der Baulandflächen.

Die Flächen aus der zurzeit laufenden Bauleitplanung, aus dem Baulückenkataster und die Flächen von zurzeit im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplanänderungen wurden bei der Berechnung der Neubauf Flächen beachtet.

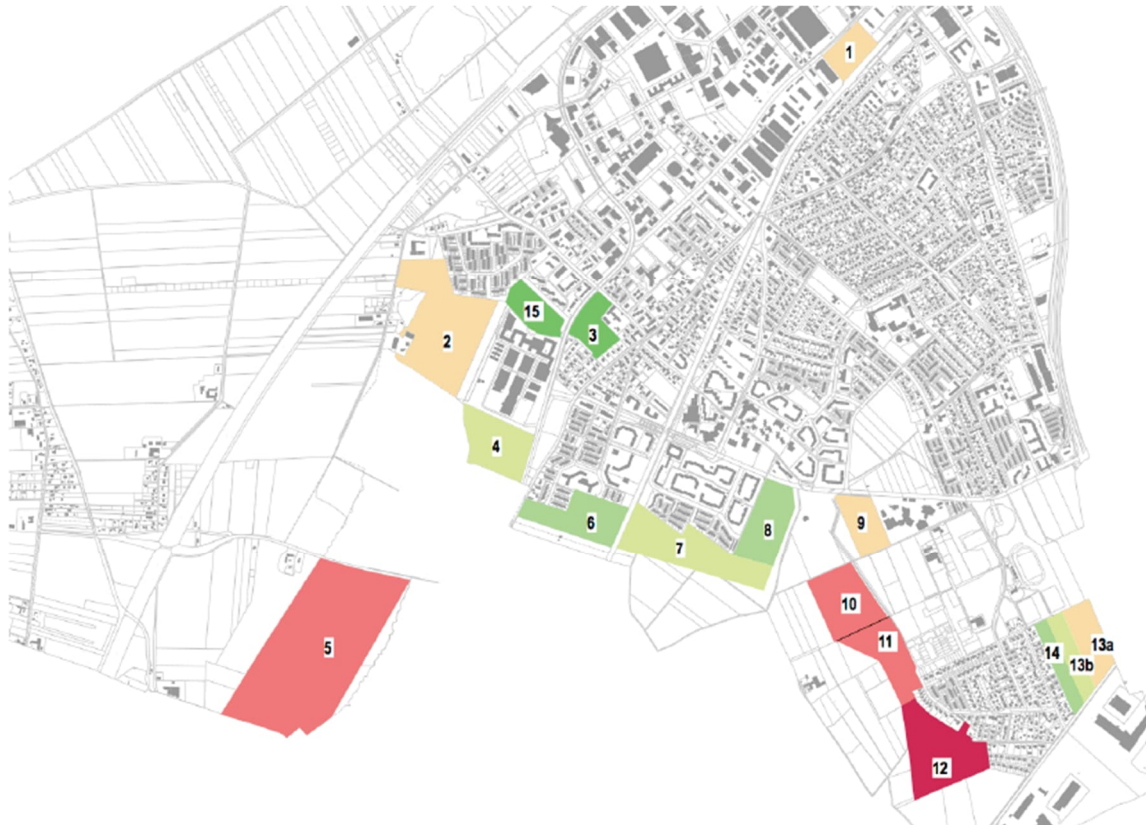


Abb. 13: Flächenbewertung der potenziellen Neubaufflächen

<b>Kategorie I:</b>	24 – 21 Pkt.	<span style="color: green;">■</span> sehr gut geeignet
<b>Kategorie II:</b>	20 – 17 Pkt.	<span style="color: lightgreen;">■</span> gut geeignet
<b>Kategorie III:</b>	16 – 13 Pkt.	<span style="color: yellowgreen;">■</span> eher gut geeignet
<b>Kategorie IV:</b>	12 – 9 Pkt.	<span style="color: yellow;">■</span> eher schlecht geeignet
<b>Kategorie V:</b>	8 – 5 Pkt.	<span style="color: red;">■</span> schlecht geeignet
<b>Kategorie VI:</b>	4 – 0 Pkt.	<span style="color: darkred;">■</span> sehr schlecht geeignet

Abb. 13 zeigt die Ergebnisse anhand der zuvor vorgestellten Bewertungskriterien für potenzielle Neubaufflächen.

#### Auswahl der neuen Wohnbauflächen

In einem nächsten Schritt wurden auf Grundlage der Flächenbewertung und den Überlegungen zu den zukünftigen Entwicklungszielen der Stadt Unterschleißheim Flächen ausgewählt, die als zukünftige Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden sollen. Auch wenn grundsätzlich zunächst eine Innenentwicklung durch Nachverdichtung angestrebt werden soll, wird langfristig eine Ausweisung neuer Bauflächen erforderlich sein, um selbst das angestrebte moderate Bevölkerungswachstum von 0,5 % aufnehmen zu können.

Dafür kamen vor allem Flächen aus den beiden besten Bewertungskategorien I und II in Frage, um eine möglichst hohe städtebauliche und landschaftsplanerische Qualität bei der Flächenausweisung zu gewährleisten.

Aus der Kategorie I wird im Flächennutzungsplan die Fläche Nr. 3 („Furtweg“) als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die sehr gute Eignung begründet sich vor allem durch den geringen Erschließungsaufwand mit der direkten Lage an der Landshuter Straße, der Nähe zu sozialer Infrastruktur, Einzelhandel und S-Bahn sowie der umgebenden Wohnbebauung in der unmittelbaren Umgebung. Durch die Lage der Fläche im direkten Siedlungszusammenhang wird eine Planung im

Sinne der Innenentwicklung in diesem Fall als besonders sinnvoll erachtet. Eine Erholungsfunktion hat die Fläche derzeit nicht – ebenso ist kein Altlastenverdacht in diesem Bereich bekannt. Als Einschränkung der Eignung sind hier lediglich die Bedeutung der derzeit unversiegelten Fläche als Habitat für Tiere und Pflanzen zu nennen, sowie dem möglichen Nutzungskonflikt durch den Verkehrslärm der Landshuter Straße, welcher jedoch planerisch als lösbar angesehen wird.

Die **Fläche Nr. 15** („Campus Unterschleißheim“) wurde in der Bewertung ebenfalls als sehr gut geeignet eingestuft und der Kategorie I zugeordnet. Sie wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Kriterien der sehr guten Bewertung liegen hier vor allem im geringen Erschließungsaufwand, der Nähe zu sozialer Infrastruktur, der verträglichen Einfügung ins Siedlungsbild, der Einstufung der Fläche im Sinne der Innenentwicklung und der Verträglichkeit mit laufenden Planungen, da das Nachnutzungskonzept des EADS-Geländes bereits eine Wohnnutzung für den derzeitigen Parkplatz vorsieht. Zudem weist die Fläche keine Bedeutung als Habitat für Tiere und Pflanzen auf. Sie ist bereits versiegelt und es liegt kein Altlastenverdacht vor. Eine mittlere Bewertung wurde in Bezug auf die Lage zur S-Bahn und zum Einzelhandel vergeben und im Bereich der möglichen Nutzungskonflikte durch Gewerbelärm. Diese sind jedoch planerisch lösbar.

Die **Fläche Nr. 8** („Erdbeerfeld“) wurde gemäß den Bewertungskriterien als gut geeignet eingestuft und wird im Flächennutzungsplan in Teilen als zukünftige Wohnbaufläche dargestellt. Besonders der geringe Erschließungsaufwand durch die Lage am Münchner Ring, die gute Anbindung zur S-Bahn und zu sozialer Infrastruktur, sowie die Verträglichkeit mit laufenden Planungen gingen positiv in die Bewertung ein. Zudem sind keine Nutzungskonflikte oder Altlasten zu erwarten. Einschränkende Faktoren ist der unversiegelte Zustand der Flächen mit besonderer Bedeutung als Wärmeausgleichsfunktion und die Empfindlichkeit des Grundwassers in dem Bereich. Durchschnittliche Bewertungspunkte wurden für die Kategorien Lage zu Einzelhandel, Orts- und Landschaftsbild, Biotopschutz, Erholung, Ortsrandabrundung/Innenentwicklung vergeben.

Zusätzlich zu den bewerteten Flächen wurde im Nachhinein eine kleinere Fläche von ca. 0,3 ha südlich der Kiebitzstraße im Osten des Gemeindegebiets als Wohnbaufläche mitaufgenommen. Aufgrund der geringen Größe der Fläche und der direkten Einfügung in den Siedlungszusammenhang östlich der Südlichen Ingolstädter Straße wurde hierbei auf eine detaillierte Flächenbewertung verzichtet.

Somit werden im Flächennutzungsplan insgesamt vier neue Wohnbauflächen mit aufgenommen:

- Fläche Nr. 3 „Furtweg“ (W/57a)
- Fläche Nr. 8 „Erdbeerfeld“ (W/142a)
- Fläche Nr. 15 „Campus Unterschleißheim“ (W/44)
- Fläche südlich der Kiebitzstraße (Teilbereich von W/211).

Diese zusammenfassende Erklärung besteht aus 59 Seiten.

Stadt Unterschleißheim  
GB Planen, Bauen, Umwelt - Grundsatzplanung  
Bastian Albrecht  
Rathausplatz 1  
85716 Unterschleißheim  
Tel: 089 31009 118  
eMail: [balbrecht@ush.bayern.de](mailto:balbrecht@ush.bayern.de)

  
B. Albrecht  
Stadt Unterschleißheim  
Rathausplatz 1  
85716 Unterschleißheim