

Datum 11. Mai 2012

**Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim
35. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Grünfläche, Wassersport – Unterschleißheimer See“**

Vorbemerkung

Die Stadt Unterschleißheim verfügt über einen von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 04.01.1993 genehmigten Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet, der in der Fassung vom 03.06.1991 am 23.02.1993 öffentlich bekannt gemacht wurde.

In seiner Sitzung am 17. Oktober 2011 befasste sich der Grundstücks- und Bauausschuss mit einer Bauvoranfrage zur Errichtung eines Sportzentrums für Wasserski auf Fl.Nr. 1176/0 in unmittelbarer Nähe des Unterschleißheimer Sees und beschloss, das Einvernehmen für das Projekt grundsätzlich zu erteilen.



Planungsgebiet

Die Fläche befindet sich im Außenbereich. Sie ist somit nach § 35 Baugesetzbuch eine Fläche, für die nur im Einzelfall solche Einrichtungen zulässig sind, wenn sie öffentlichen Belangen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Die geplante Sportanlage erfüllt den baurechtlichen Tatbestand der Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 und Abs. 2 Baugesetzbuch nicht. Sie berührt aufgrund der Anlagengröße und Funktion sowohl private als auch öffentliche Belange.

Die Stadt Unterschleißheim kommt diesem besonderen Abstimmungsbedarf nach, indem für die Anlage ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Der Grundstücks- und Bauausschuss hat den Aufstellungsbeschluss am 17.12.2011 gefasst. Der Flächennutzungsplan wird parallel geändert. Der Aufstellungsbeschluss und die Billigung des Entwurfs ist vom Stadtrat Unterschleißheim am 19.04.2012 gefasst worden.

Das neue Planungsgebiet umfasst die Flurstücke Nr. 1176/0 und Nr. 1234 (Erschließungsstraße) und ist ca. 3,9 ha groß. Im Nordwesten grenzt es an das Erholungsgebiet Unterschleißheimer See und weitere Landwirtschaftsflächen. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Fluren, während im Süden die Trasse der Bundesautobahn 92 die Grenze des Planungsgebietes darstellt. Die Erschließung des Geländes erfolgt über den bis zum Parkplatz ausgebauten, danach jedoch unbefestigten Kiesweg (Fl. Nr. 1234).

1. Ursprüngliche planungsrechtliche Situation

1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsbereiches

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Aufforstung bzw. Forstwirtschaft ausgewiesen. Im Zuge der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes ist diese Zielsetzung zugunsten einer Fläche für die Landwirtschaft aufgegeben worden. Das im Landschaftsschutzgebiet „Dachauer Moos“ im Bereich der Gemeinden Oberschleißheim und Unterschleißheim liegende Planungsgebiet ist derzeit dem Außenbereich zugeordnet. Die Flächen sind bisher frei von jeglicher Bebauung und werden landwirtschaftlich genutzt.

Ein Bebauungsplan für das angrenzende Erholungsgebiet „Unterschleißheimer See“ und den dazugehörigen Parkplatz befindet sich seit Mitte der 70er Jahre in Aufstellung, wurde jedoch nicht in Kraft gesetzt.

1.2. Übergeordnete Planungen und städtebauliche Grundsätze

Die Stadt Unterschleißheim ist ein Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich München. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (2006) sollen Siedlungsschwerpunkte der Stadt- und Umlandbereiche München so entwickelt werden, dass sie ihre Versorgungsaufgaben mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs oder des qualifizierten Grundbedarfs dauerhaft erfüllen (A II (Z) 2.2.1.1). Das Netz der Sportanlagen soll erhalten und vor allem in unterversorgten Gebieten weiter ausgebaut werden (B III, Ziel 6.1). Neue Freizeit- und Erholungseinrichtungen, die an besondere Infrastruktureinrichtungen gebunden sind, sollen bevorzugt in Gebieten mit geringer ökologischer Qualität angelegt werden (Regionalplan München, B III, G 3.2).

Die Lage der geplanten Wasserski-Anlage wird mit der Grundstücksverfügbarkeit und der guten Erreichbarkeit begründet. Da an diesem Standort bereits weitere Erholungseinrichtungen vorhanden sind und die Nähe zum Unterschleißheimer See eine Nutzung der dort errichteten Infrastruktur ermöglicht, kommt der Errichtung der Wasserski-Anlage die Bedeutung einer Ergänzung der Erholungsmöglichkeiten, insbesondere für jüngere Bevölkerungsgruppen, zu. Somit entspricht die Planung den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

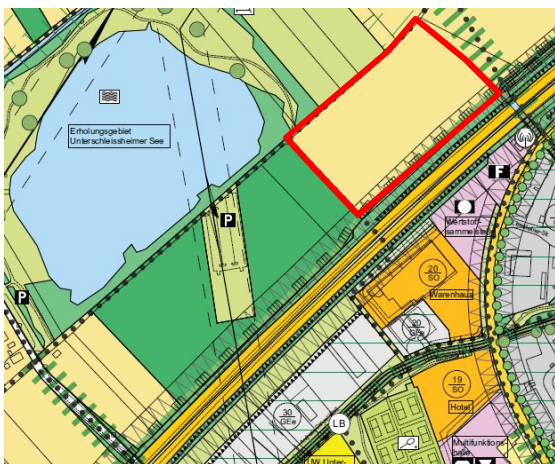
Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Dachauer Moos“ im Bereich der Gemeinden Ober- und Unterschleißheim aus dem Jahr 1981. Für die Umsetzung der Planung ist eine Befreiung des Areals von den Verboten der Verordnung erforderlich. Dies wird parallel zur Flächennutzungsplanänderung von der Stadt Unterschleißheim beim Landratsamt München beantragt.

Ferner ist nach Auskunft der Wasserbehörde für die Errichtung eines Sees eine wasserrechtliche Planfeststellung erforderlich. Diese soll vom Vorhabensträger parallel zur Aufstellung der Bauleitpläne bei der zuständigen Behörde beantragt werden.

Hinsichtlich der landesplanerischen Vorgaben ist nach Auskunft der Höheren Landesplanungsbehörde (HöLaPla) kein Raumordnungsverfahren notwendig. Der Anlage werden aufgrund ihrer Größe und Funktion keine besonderen überörtlichen Auswirkungen beigemessen, die nicht im Rahmen der Bauleitplanung geregelt werden könnten.



Rechtsverbindlicher
Flächennutzungsplan
in der Fassung vom
03.06.1991



Entwurf des neuen
Flächennutzungsplanes
in der Fassung vom
07.10.2010

2. Anlass und Ziel der Planung

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

Der Standort der Wasserski-Anlage liegt in einem Bereich, der keine besondere Natur- und landschaftliche Ausstattung aufweist. Er ist durch den Betrieb der Bundesautobahn vorbelastet. Im bisher rechtsverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Unterschleißheim wird hinsichtlich der Nutzungen für Erholungsaktivitäten ausgeführt, dass die überwiegend lokalen Nutzungsansprüche auch lokal situiert werden sollen, um somit unnötigen Verkehr zu vermeiden.

Hinsichtlich der Natur- und Landschaftsschutzbelange wird im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt.

Das geplante Vorhaben bietet die Chance, das Angebot an Sportplätzen für besondere Bevölkerungsgruppen zu verbessern. Neben dem bestehenden Unterschleißheimer See sind auch weitere Spielplätze, Liegewiesen bzw. Erholungseinrichtungen vorhanden.

Da die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans (Fläche für Aufforstung) der geplanten Nutzung entgegenstehen, ist eine Planänderung erforderlich.

3. Heutige Nutzung und Darstellung der Fläche

Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim als Fläche für Aufforstung bzw. für die Forstwirtschaft dargestellt.

4. Änderung

4.1 Umwidmung einer Fläche für Aufforstung bzw. für die Forstwirtschaft in Grünfläche – Sport mit dazugehörigem Parkplatz.

Begründung:

Mit dieser Planung kommt die Stadt Unterschleißheim ihrer Fürsorgepflicht nach, Einrichtungen für die sportliche Betätigung der Bevölkerung in hinreichender Quantität und Qualität bereitzustellen. Die Grünfläche wird gänzlich für die Errichtung des Sees mit dazugehöriger Wasserski-Anlage und deren Nebeneinrichtungen in Anspruch genommen.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll am nördlichen Rand, unmittelbar an der geplanten Erschließungsstraße, eine Parkfläche dargestellt werden.

Erschließung

Der Sportplatz kann durch eine Verlängerung der Straße auf Fl.Nr. 1234 erschlossen werden.

Immissionsschutz

Hinsichtlich der Immissionsschutzproblematik wird davon ausgegangen, dass die Anlage keine Lärmeinwirkung auf besonders geschützte Bereiche haben wird.

Anbauverbotszone der Bundesautobahn A 92 – 40 Meter

Die Fläche wird im südlichen Bereich durch ein Anbauverbot aufgrund straßenrechtlicher Vorschriften der Bundesautobahn A 92 überlagert. Diese wird im Flächennutzungsplan dargestellt.

5. Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt. Da die Fläche keinen besonderen Pflanzbewuchs aufweist und derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, geht die Verwaltung von einer geringen Beeinträchtigung der ökologischen Bestandteile aus.

Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen der Planung für den Boden als hoch eingestuft. Hierzu sind Vorkehrungen zum Ausgleich im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild können derzeit nicht eingeschätzt werden. Keine erheblichen Auswirkungen sind für die Schutzgüter Erholung, Oberflächengewässer, Kultur- und Sachgüter sowie förmlich festgesetzte Schutzgebiete zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Wohngebiete durch den Betrieb der Einrichtung) können als nicht erheblich eingeschätzt werden.

Es wird darauf verwiesen, dass die Nutzer der Anlage mit gelegentlichen Emissionen (Staub, Gerüche) aus der Landwirtschaft rechnen müssen. Des Weiteren soll gewährleistet werden, dass der landwirtschaftliche Verkehr durch parkende Autos nicht behindert wird.

6. Alternativen

Anderweitige Standorte und Konzepte werden in diesem Rahmen nicht untersucht, da es sich bei dieser Planung um die Umnutzung einer bestehenden Landwirtschaftsfläche handelt.

7. Flächenbilanz

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

Art der Nutzung	Bestand in ha	Änderung in ha
Fläche für die Forstwirtschaft	3,9	0
Grünfläche-Sportplatz	0	3,9
Gesamt	3,9	3,9
Ausgleichsfläche gem. § 1 a BauGB		Derzeit nicht bekannt

8. Ausgleichsflächen

Für den Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe werden Ausgleichsflächen ausgewiesen. Im Umweltbericht soll eine Bilanzierung der Eingriffsschwere und des Ausgleichsbedarfes durchgeführt werden.

Unterschleißheim, 19.04.2012

Rolf Zeitler
Erster Bürgermeister